

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

Séance du jeudi 12 octobre 2023

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 :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOLE - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claude HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Nathalie LEFEBVRE - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Jean-Pierre GIORGI - Mireille BENEDETTI représentée par Didier KHELFA - Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par

Nathalie LEFEBVRE - Jean-Louis CANAL représenté par Georges CRISTIANI - René-Francis CARPENTIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Mathilde CHABOCHE représentée par Hervé MENCHON - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Robert DAGORNE représenté par Régis MARTIN - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE représenté par Eléonore BEZ - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par André BERTERO - Jean-Pascal GOURNES représenté par Vincent LANGUILLE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie JOISSAINS représentée par Sylvaine DI CARO - Philippe LEANDRI représenté par Olivier FREGEAC - Pierre LEMERY représenté par Dona RICHARD - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Didier PARAKIAN représenté par Vincent GOYET - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - René RAIMONDI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Bernard RAMOND représenté par Guy BARRET - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michèle RUBIROLA représentée par Sophie CAMARD - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Pierre SERRUS représenté par Christian AMIRATY - Etienne TABBAGH représenté par Anne MEILHAC - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Yves WIGT représenté par Jean-François CORNO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Stéphanie FERNANDEZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL - Nadia BOULAINSEUR - Gérard BRAMOULLE - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Éric LE DISSES - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Eric MERY - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Monique SLISSA - Catherine VESTIEU.

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

Aicha SIF représentée à 14h24 par Jean-Marc SIGNES - Jean-Marc COPPOLA représenté à 14h45 par Pierre HUGUET - Lisette NARDUCCI représentée à 15h15 par Joël CANICAVE - Marcel TOUATI représenté à 15h14 par Nathalie TESSIER - Gérard AZIBI représenté à 15h30 par Laure ROVERA - Richard MALLIE représenté à 15h43 par Amapola VENTRON - Martine CESARI représentée à 16h12 par Romain BUCHAUD - Julie ARIAS représentée à 16h14 par Yannick GUERIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée à 16h15 par Olivier GUIROU - Nicole JOULIA représentée à 16h40 par Claudie MORA.

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

Isabelle SAVON à 14h30 - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h05 - Anne MEILHAC à 15h35 - Françoise TERME à 15h51 - Vincent KORNPROBST à 15h56 - Perrine PRIGENT à 15h56 - Henri PONS à 16h08 - Gérard GAZAY à 16h08 - Sébastien JIBRAYEL à 16h10 - Marie BATOUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h13 - Nathalie LEFEBVRE à 16h13 - Lyece CHOULAK à 16h14 - Nassera BENMARNIA à 16h14 - Roger GUICHARD à 16h15 - Laurent BELSOLA à 16h15 - David GALTIER à 16h18 - Georges ROSSO à 16h25 - Didier REAULT à 16h30 - Jacky GERARD à 16h30 - Eric GARCIN à 16h39 - Samia GHALI à 16h40 - Cédric JOUVE à 16h41 - Doudja BOUKRINE à 16h50 - Jean-Marc SIGNES à 16h51.

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

URBA-022-14828/23/CM

■ Approbation du périmètre de Projet Urbain Partenarial Plaine de la Reynarde et de la convention de PUP avec la SCCV Ensues-la-Redonne Reynarde

66022

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

Le secteur de la Plaine de la Reynarde a été identifié pour accueillir un nouveau programme de logements.

Ce site est en effet situé à proximité de l'entrée Ouest de la commune d'Ensues la Redonne, aux abords du complexe sportif municipal, de l'école élémentaire Frédéric Mistral et des logements construits par Bouygues Immobilier dans le cadre du PAE (programme d'Aménagement d'Ensemble) des Coulins.

Les terrains collinaires qui le composent, d'environ 2 Ha, localisés dans le secteur aval de la Plaine de la Reynarde, entre l'avenue des Coulins (au Nord) et le Chemin du Stade (au Sud) comprennent, en partie haute, une emprise constructible d'environ 12.900 m² (en zonage UCI du PLUi) et en partie basse boisée une emprise d'environ 7.000 m² couverte au PLUi par un « espace vert protégé » de catégorie 2.

La partie haute constructible de ce terrain peut accueillir une 3^{ème} tranche de logements desservis par l'Avenue des Coulins, en complément des 2 premières tranches déjà réalisées par Bouygues Immobilier.

Conformément au projet d'aménagement et de construction du secteur, le périmètre délimité par le présent rapport est destiné à comprendre des logements individuels ainsi qu'une résidence sociale pour séniors et des locaux communs pour une surface de planchers de 4 100 m² environ.

Ce projet d'aménagement et de construction génère ainsi des besoins en matière d'équipements publics.

Ces équipements publics rendus nécessaires au développement de ce programme, et décrits dans le programme des équipements publics figurant en annexe 3 du présent rapport, sont les suivants :

1/ parc boisé

Parcelles	Surface estimée	Nature des travaux	Descriptif	Bénéficiaires (outre le programme)
B0850 pour partie	7000 m2	Aménagement d'un parc boisé public dans espace vert protégé	En continuité immédiate du nouveau programme immobilier, ce parc boisé permettra aux nouveaux habitants de pouvoir s'y promener grâce à des cheminements, et de pique-niquer sur des aires prévues à cet effet	Au-delà des habitants du nouveau programme immobilier, qui bénéficieront de la proximité du parc, cet équipement sera accessible à tous

2/ Pôle intergénérationnel

Parcelles	Surface estimée	Nature des travaux	Descriptif	Bénéficiaires (outre le programme)
Parcelles B0780 et B0779	400 m2 SDP	Création d'un bâtiment public	Création d'un pôle intergénérationnel : Sur deux parcelles communales, autour d'un patio central végétalisé, la commune souhaite créer un pôle intergénérationnel visant à accueillir divers publics tels que les séniors du nouveau programme immobilier (à qui seront destinés une salle de réfectoire et une salle d'activités) et des jardins partagés. Pour les adolescents de l'ASLH (dont certains pourraient résider dans le programme immobilier) il est prévu une salle d'activités et un point d'information jeunesse Enfin deux bureaux seront aménagés pour l'accueil de services publics.	Les séniors et adolescents du nouveau programme immobilier Les adolescents de l'ASLH Tous les habitants d'Ensuès la Redonne

3) extension du dispositif de vidéo-surveillance

Parcelles	Surface estimée	Nature des travaux	Descriptif	Bénéficiaires (outre le programme)
À implanter sur l'avenue des Coulins	Sans objet	Travaux de génie civil / fourniture et pose de câbles, mâts et caméras	L'installation de ces équipements nécessite des travaux de VRD, du déploiement de réseaux et l'installation de matériels (mâts et caméras).	Au-delà des futurs résidents du nouveau programme immobilier, l'extension du dispositif de vidéo-surveillance bénéficiera à l'ensemble des riverains de l'avenue des Coulins

Tous ces équipements publics sont de compétence communale et seront donc aménagés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville d'Ensuès la Redonne.

Afin de financer l'ensemble de ces équipements publics et d'assurer une juste répartition des coûts desdits équipements, il est donc proposé au Conseil de la Métropole d'approuver un périmètre de Projet Urbain Partenarial « Plaine de la Reynarde » sur le territoire de la commune d'Ensuès la Redonne, lequel porte sur une seule parcelle cadastrée B0850, pour une emprise de 19 921 m².

Ce périmètre figure en annexe 1 de la présente délibération.

Les coûts relatifs à la réalisation de ces équipements publics seront répartis entre la Ville d'Ensuès la Redonne, maître d'ouvrage desdits équipements et les constructeurs qui porteront un programme dans le périmètre délimité et figurant en annexe 1.

Le coût du programme des équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à la somme de 1.662.000 euros HT.

Le détail de ce programme, la maîtrise d'ouvrage et son financement sont décrits dans le programme des équipements publics annexé au présent rapport.

Compte tenu des besoins générés par les futures opérations, il a été convenu que le coût des équipements publics sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville d'Ensuès la Redonne serait supporté par les opérateurs selon la répartition figurant ci-dessous :

Equipements publics	Coût prévisionnel H.T.	Maîtrise d'ouvrage	Financement			
			Maître d'ouvrage (%)	Montant	Opérateur (%)	Montant
Parc boisé public	212.000 € dont : 112.000 € de foncier + 100.000 € d'honoraires	Commune d'Ensuès la Redonne	20%	42.400 €	80%	169.600 €

	techniques et travaux					
Pôle intergénérationne I	1 320 000 € dont : Prix de la construction 800 000 € (2000 €/m2) + Terrassement 400 000 € (1000 €/m2) + Honoraires 120 000 €	Commune d'Ensuès la Redonne	75,12%	991.600 €	24,88%	328.400 €
Extension Vidéo-Surveillance	90.000 €	Commune d'Ensuès la Redonne	20%	18.000 €	80%	72.000 €
TOTAL :	1.622.000 €			1.052.000 €		570.000 €

En application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le coût des travaux est réparti en respectant les principes de proportionnalité et de nécessité.

Le total du coût des travaux à la charge des opérateurs s'élève, conformément au tableau ci-dessus, à la somme de 570 000 euros HT.

Le montant de ces participations sera directement versé à la Ville d'Ensuès la Redonne, maître d'ouvrage desdits équipements, et pourra être revu en fonction du coût définitif des travaux.

Tout opérateur qui portera un programme de construction ou d'aménagement dans le périmètre figurant en annexe 1 aura vocation à conclure une convention de PUP avec la Métropole et la Ville d'Ensuès la Redonne.

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, cette convention de PUP fixera la durée pendant laquelle le constructeur signataire sera exonéré de la taxe d'aménagement pour les constructions à réaliser au sein du périmètre de PUP figurant en annexe 1, cette durée ne pouvant être supérieure à 10 ans.

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 et L.332-11-4 ;
- 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 périmètre de PUP « Plaine de la Reynarde » (Annexe 1) ;
- Le programme prévisionnel des constructions (Annexe 2) ;
- Le programme des équipements publics (Annexe 3) ;
- Le projet de convention de PUP à conclure avec la SCCV ENSUES LA REDONNE REYNARDE (Annexe 4) ;

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence détient la compétence en matière de plan local d'urbanisme et est, à ce titre, compétente pour approuver le périmètre de Projet Urbain Partenarial Plaine de la Reynarde et la convention de PUP avec l'opérateur SCCV Ensues la Redonne Reynarde ;
- Que l'emprise de la parcelle B0850, seule parcelle comprise dans le périmètre de PUP figurant en annexe 1 est destinée à accueillir l'opération de construction dont le programme prévisionnel figure en annexe 2 ;
- Que cette future opération nécessite la réalisation d'équipements publics dont le programme figure en annexe 3 ;
- Que le Projet Urbain Partenarial permette de faire participer l'opérateur SCCV Ensues la Redonne Reynarde au coût des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par son opération ;
- Que les principes de nécessité et de proportionnalité inscrits dans l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme sont respectés.
- Que la convention de PUP, qui doit obligatoirement être conclue avec la Ensues la Redonne Reynarde au sein du périmètre figurant en annexe 1, précise notamment les délais de réalisation des équipements publics, la quote-part de leur coût supporté par l'opération, le montant précis des participations mises à la charge de l'opérateur, les échéanciers de paiement et les possibilités éventuelles d'évolution du montant des participations via la conclusion d'avenants.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé, pour une durée de 10 ans, le périmètre de PUP dit « Plaine de la Reynarde », tel qu'il figure en annexe 1. A l'intérieur de ce périmètre, les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui se livreront à des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge des équipements publics, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs usagers de leurs opérations.

Article 2 :

Est approuvée que dans ce périmètre toute demande d'autorisation au titre du droit des sols fera l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial, annexée à cette demande et la délivrance de l'autorisation ne devra en aucun cas intervenir avant que la convention de PUP, signée par l'ensemble des parties prenantes et précisant notamment le lieu du Projet Urbain Partenarial, le montant de la participation et la durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement, n'ait été notifiée à l'opérateur par la Métropole et que toutes les formalités d'affichage n'aient été respectées.

Article 3 :

Est approuvée la répartition des coûts des équipements publics entre la Ville d'Ensuès la Redonne, Maître d'Ouvrage unique du programme des équipements publics, et les opérateurs du PUP, figurant en annexe 3 du présent rapport.

Article 4 :

Le périmètre de PUP « Plaine de la Reynarde », figurant en annexe 1, sera annexé au Plan local d'Urbanisme Intercommunal de la Métropole Aix-Marseille-Provence couvrant la Commune d'Ensuès la Redonne conformément aux dispositions de l'article R. 151-52 12° du Code de l'urbanisme.

Article 5 :

Est approuvée la convention de Projet Urbain Partenarial à conclure avec la SCCV Ensuès la Redonne Reynarde, figurant en annexe 4 du présent rapport.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre du périmètre de PUP, à prendre toutes dispositions y concourant, ainsi qu'à signer la convention de PUP à conclure avec la SCCV Ensuès la Redonne Reynarde.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT