

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

Séance du jeudi 27 juin 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 169 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Frédéric GIBELOT - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Stéphane LE RUDULIER - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Richard MALLIE - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Grégory PANAGOUDIS - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Gérard AZIBI représenté par Roland CAZZOLA - Mireille BALLETTI représentée par Sarah BOUALEM - Marie BATOUX représentée par Jessie LINTON - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Bernard DEFLESSELLES - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Yves SAYAG - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Kayané BIANCO représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Nadia BOULAINSEUR représentée

par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Gaby CHARROUX représenté par Gérard FRAU - Marie-Ange CONTE représentée par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Bernard DESTROST représenté par Lionel DE CALA - Vincent DESVIGNES représenté par Vincent LANGUILLE - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Magali GIOVANNANGELI représentée par Christian PELLICANI - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Hatab JELASSI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Sophie JOISSAINS représentée par Francis TAULAN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Emilie CANNONE - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Nathalie TESSIER - Gisèle LELOUIS représentée par Cédric DUDIEUZERE - Camélia MAKHLOUFI représentée par Corinne BIRGIN - Remi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Caroline MAURIN représentée par Alexandre DORIOL - Hervé MENCHON représenté par Christine JUSTE - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Claudie MORA représentée par Nicole JOULIA - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Didier PARAKIAN représenté par Pierre LAGET - Roger PELLENC représenté par Pascal MONTECOT - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Bernard RAMOND représenté par Régis MARTIN - Maryse RODDE représentée par Didier KHELFA - Pauline ROSSELL représentée par Olivia FORTIN - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par André MOLINO - Jean-Marc SIGNES représenté par Anne MEILHAC - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Jean-Louis VINCENT représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marc FERAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Eléonore BEZ - Mathilde CHABOCHE - Agnès FRESCHEL - Samia GHALI - Sophie GRECH - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Bernard MARANDAT - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Benoît PAYAN - René RAIMONDI - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Françoise TERME.

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

Pierre HUGUET représenté à 15h45 par Cédric JOUVE - Marion BAREILLE représentée à 15h45 par David GALTIER - Martial ALVAREZ représenté à 15h53 par François BERNARDINI - Véronique MIQUELLY représentée à 16h00 par Solange BIAGGI - Eric GARCIN représenté à 16h09 par Christian DELAVET.

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

Laure-Agnès CARADEC à 14h28 - Didier REAULT à 14h28 - Roger GUICHARD à 15h14 - Georges ROSSO à 15h15 - Christine JUSTE à 15h21 - Isabelle ROVARINO à 15h22 - Audrey GARINO à 15h22 - Jessie LINTON à 15h22 - Richard DONA à 15h22 - Christian PELLICANI à 15h22 - Vincent KORNPROBST à 15h23 - Loïc GACHON à 15h23 - Jean-Marc COPPOLA à 15h23 - Daniel AMAR à 15h24 - Anne Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h25 - Michèle RUBIROLA à 15h26 - Laurent BELSOLA à 15h45 - Lisette NARDUCCI à 15h46 - Jean-Pierre SERRUS à 15h56 - Sophie AMARANTINIS à 16h00 - Eric CASADO à 16h00 - Grégory PANAGOUDIS à 16h00 - René-François CARPENTIER à 16h00 - Chantal GARCIA à 16h00 - Sophie CAMARD à 16h08 - Anne MEILHAC à 16h09 - Olivia FORTIN à 16h09 - Christian AMIRATY à 16h09 - Sophie GUERARD à 16h13 - Philippe CHARRIN à 16h13 - Richard MALLIE à 16h14 - Claude FERCHAT à 16h17 - Yves MESNARD à 16h18 - José MORALES à 16h18.

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

URBA-038-16440/24/CM

**■ Approbation du périmètre de la zone de Projet Urbain Partenarial, secteur Montauray à Bouc-Bel-Air - Approbation du programme des équipements publics et de leur financement
92928**

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

Situé en partie Sud du territoire de la commune de Bouc-Bel-Air, le secteur de Montauray est actuellement occupé par de l'habitat diffus. Aujourd'hui classé au PLU de la commune en zone 1AUP-M en 2AU, l'intégralité du périmètre a vocation à être classée en zone 1AU-Uda dans le PLUi du Pays d'Aix, arrêté le 12 octobre 2023.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP, visant à développer un quartier à dominante d'habitat autour des équipements collectifs existants (piscine Guy Drut, stade Montauray, école primaire Virginie Dedieu) et des futurs équipements de superstructure, avec le nouveau collège et un gymnase.

Le développement de la partie résidentielle du secteur va permettre la création d'environ 270 logements, dont près de la moitié en logements sociaux, répondant ainsi à l'objectif de densification du périmètre.

Afin d'accueillir ces nouvelles constructions, il est nécessaire de redimensionner un certain nombre d'équipements publics dont notamment la requalification de la rue Pythéas, de créer une liaison routière entre la rue Pythéas et l'avenue Florence Arthaud, ainsi qu'une liaison douce vers le Sud (avenue des Noyers).

De même, il convient de renforcer et d'étendre les réseaux secs, les réseaux d'eau potable et d'assainissement, ainsi que les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Il est donc proposé d'instaurer un périmètre de Projet Urbain Partenarial sur la partie résidentielle de l'OAP afin de faire financer les équipements publics rendus nécessaires par la réalisation de programmes immobiliers successifs, 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 6,7 hectares, et il est délimité par le plan annexé à la présente délibération. Il comprend les parcelles cadastrales suivantes : BS028, BS039, BS040, BS044, BS045, BS046, BS108, BS126, BS148, BS149, BS150, BS224, BS225, BS226, BS227, BS228, BS229, BS236, BS237, BS238, BS288, BS289, BS 430 et BS 433.

Le programme des équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants, et consistant à la réalisation d'un schéma viaire cohérent, intégrant les modes doux ainsi qu'à l'extension de tous les réseaux, a été estimé à environ 3 375 849 € HT (soit 4 560 000 € TTC), y compris les frais afférents aux études et aux chantiers. Le montant des travaux de compétence métropole s'élève à environ 900 000 € (hors assainissement financé par la PFAC). Le détail de ce programme, les différentes maîtrises d'ouvrage et le financement sont décrits dans le dossier annexé au présent rapport.

Il est précisé que les équipements publics relèvent de plusieurs maîtrises d'ouvrages, au regard des compétences respectives de chacun :

- La commune de Bouc Bel Air en ce qui concerne les aménagements de voiries et réseaux secs et la DECI.
- La Métropole en ce qui concerne le réseau d'eau potable, et les ouvrages hydrauliques.

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. Ainsi, la participation totale des opérateurs privés s'élève à 71% de ce montant, soit environ 2 386 857 €, dont environ 572 846 € pour la Métropole et 1 814 011 pour la commune.

Les projets menés par chacun des constructeurs, au sein du périmètre du PUP Montaury, 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 sera calculée selon la surface de planchers réalisés au sein de chaque opération. Cette répartition prévisionnelle est également précisée dans le dossier annexé au présent rapport.

Le périmètre du PUP est instauré pour une durée de 15 ans, durant lesquels des conventions de PUP pourront être signées.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence. Néanmoins sur ce projet, la commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence sont maîtres d'ouvrages des équipements relevant de leurs compétences respectives. Toutefois, dans une volonté d'optimisation, une convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage (TTMO) sera conclue entre les parties pour que la Commune assure la conduite globale des travaux.

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 sera fixée dans chacune des conventions de PUP et prendra effet à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention.

Les travaux d'assainissement nécessaires au développement du secteur seront intégralement pris en charge par la Métropole, qui ne percevra donc pas de participation du PUP sur ce poste. Ainsi, les opérateurs resteront redevables, pour leur programme respectif, de la totalité de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) prévue par l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique.

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 L332-11-3 et L332-11-4 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°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.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la partie résidentielle du secteur Montaury à Bouc Bel Air permettra d'accueillir 200 logements dont près de la moitié de logements sociaux ;
- Que le secteur sera urbanisé en plusieurs phases par des opérateurs successifs ;

- Que des travaux d'équipements publics relevant de compétences communale et métropolitaine, sont nécessaires pour accueillir les programmes immobiliers ;
- Que ces travaux sont financés par des conventions de PUP.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le périmètre du Projet Urbain Partenarial Montaury, ci-annexé, pour une durée de 15 ans.

Article 2 :

Est approuvé le programme des équipements publics, ci-annexé, 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.

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