

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 159 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Betty CARVOU - Jean-Pierre CESARO - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Jean-Pascal GOURNES - Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Sébastien BARLES représenté par Aïcha SIF - Mireille BENEDETTI représentée par Michel ROUX - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Anne MEILHAC - Sabine BERNASCONI représentée par Pierre LAGET - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Jacques BOUDON représenté par Marc FERAUD - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - René-Francis CARPENTIER représenté par Martial ALVAREZ - Martin CARVALHO représenté par Philippe KLEIN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Roland CAZZOLA représenté par Doudja BOUKRINE - Saphia CHAHID représentée par Laurence SEMERDJIAN - Philippe CHARRIN représenté par Patrick

GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Betty CARVOU - Marie-Ange CONTE représentée par Roger PELLENC - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Claude FERCHAT - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Christian DENANS représenté par Anne REYBAUD - Bruno GILLES représenté par Catherine PILA - Magali GIOVANNANGELI représentée par Nathalie LEFEBVRE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Louis VINCENT - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Remi MARCENGO représenté par Bernard DEFLESSELLES - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Didier REAULT - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MESNARD représenté par José MORALES - Yves MORAINÉ représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Lourdes MOUNIEN représentée par Eric SEMERDJIAN - Grégory PANAGOUDIS représenté par Christian AMIRATY - Patrick PAPPALARDO représenté par Eléonore BEZ - Anne-Laurence PETEL représentée par Amapola VENTRON - Agnès PEYRONNET représentée par Vincent LANGUILLE - Patrick PIN représenté par Michel ILLAC - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Maryse RODDE représentée par Hatab JELASSI - Denis ROSSI représenté par David GALTIER - Michèle RUBIROLA représentée par Christine JUSTE - Paul SABATINO représenté par André MOLINO - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Solange BIAGGI - Anne VIAL représentée par Laure ROVERA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Romain BRUMENT - Laure-Agnès CARADEC - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Sylvaine DI CARO - Monique FARKAS - Agnès FRESCHEL - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Jessie LINTON - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - Pascale MORBELLI - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Marie-France SOURD GULINO - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Nathalie TEISSIER représentée à 10h25 par Christian PELLICANI - Gérard AZIBI représenté à 10h41 par Lisette NARDUCCI - Caroline MAURIN représentée à 11h29 par Alexandre DORIOL.

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

Gérard FRAU à 11h08 - Corinne BIRGIN à 11h16.

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

URBA-025-18624/25/CM

■ Approbation de la modification n°1 du Dossier de Réalisation et du Programme des Equipements Publics de la ZAC du Jas de Beaumont à Pertuis 140493

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

La Zone d'Aménagement Concerté du Jas de Beaumont à Pertuis d'une superficie de 13,63 ha a été créée par délibération du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016 en vue de réaliser un quartier d'habitation d'environ 400 logements, dont 70% de logements aidés, et la réalisation d'équipements publics.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence, le Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 a attribué la concession d'aménagement de la ZAC du Jas de Beaumont à la société Angelotti Aménagement dont le contrat a été notifié au concessionnaire le 13 octobre 2020.

Le traité de concession définit les missions à la charge de l'aménageur ainsi que les modalités techniques, règlementaires et financières de leur exercice, notamment la finalisation des études techniques, l'élaboration des dossiers règlementaires, la mise en œuvre du programme des équipements publics à l'intérieur du périmètre de la ZAC, et la commercialisation des terrains sur lesquels sera réalisé le programme de construction de l'opération.

Ainsi, dans le cadre de ses missions, l'aménageur a mené les études techniques, a obtenu le dossier d'Autorisation Environnementale Unique (AEU), et constitué le Dossier de réalisation de la ZAC. Le concédant a approuvé le Dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics de la ZAC par délibération du Conseil de la Métropole du 27 juin 2024.

Depuis, des éléments de programmation ont été ajustés qui rendent nécessaire la modification du Dossier de Réalisation. Ces modifications portent sur :

Le Programme des Equipements Publics (PEP).

Le Programme des Equipements Publics répond aux besoins en infrastructures et superstructures générés par la ZAC, et notamment les équipements publics à l'intérieur de la ZAC.

Afin de garantir la desserte par des voiries publiques de l'ensemble des terrains de la ZAC, les voies tertiaires, qui desservent les lots à bâtir, sont intégrées au programme des équipements publics de la ZAC et seront remises à la Commune. Les réseaux humides réalisés sous ces voies tertiaires seront remis au Syndicat Durance Luberon (SDL). Les études de maîtrise d'œuvre ont également mis en évidence la nécessité de réaliser un parking visiteur supplémentaire.

Concernant les équipements publics extérieurs au périmètre, il était prévu que l'opération participe, selon un principe de proportionnalité, au financement d'un nouveau groupe scolaire réalisé par la Commune.

Cet équipement situé Chemin des Moulières est aujourd'hui livré ; il a été mis en service à la rentrée scolaire 2022, et son financement clôturé. La participation de l'aménageur à cet équipement de superstructure est supprimée.

Ainsi, les différents équipements seront réalisés, puis rétrocédés à leurs gestionnaires respectifs, de la manière suivante :

Nature de l'équipement	Maîtrise d'Ouvrage	Financement	Futur Gestionnaire / Bénéficiaire
Voiries			
Voiries primaires secondaires et tertiaires	Aménageur	Aménageur	Commune de Pertuis
Aires de stationnement (P1, P2, P3, P4,P5,P6)	Aménageur	Aménageur	Commune de Pertuis
Place publique	Aménageur	Aménageur	Commune de Pertuis
Giratoire d'accès à la ZAC	Métropole Aix Marseille Provence	MAMP/Participation Aménageur	Commune de Pertuis
Liaisons douces – Espaces verts			
Parc	Aménageur	Aménageur/Participation Commune	Commune de Pertuis
Liaisons douces, sentes	Aménageur	Aménageur	Commune de Pertuis
Coteaux	Aménageur	Aménageur	Commune de Pertuis
Réseaux humides			
Assainissement aux usées	Aménageur	Aménageur	Syndicat Durance Luberon
Eau potable	Aménageur	Aménageur	Syndicat Durance Luberon
Eaux pluviales/ouvrages hydrauliques	Aménageur	Aménageur	Métropole Aix-Marseille Provence
DECI	Aménageur	Aménageur	Commune de Pertuis
Bassin d'écêtement/Exutoire pluvial, cheminement doux d'accompagnement	Métropole Aix Marseille Provence	Métropole Aix Marseille Provence	Métropole Aix Marseille Provence
Réseaux secs			
Réseau électrique HTA/BT	Aménageur/ENEDIS	Aménageur/ENEDIS	ENEDIS
Eclairage public	Aménageur	Aménageur	Commune de Pertuis
Réseau Gaz vert*	GRT Gaz/aménageur	GRT Gaz/Aménageur	GRT Gaz
Génie civil ouvrages de communication (fourreaux/chambres)	Aménageur	Aménageur	Commune de Pertuis

*Sous condition de respect des objectifs de part gaz vert

Le Programme Global des Constructions à réaliser dans la ZAC

Le programme prévisionnel des constructions inscrit dans le Dossier de réalisation a été très légèrement revu à la baisse. Le nombre de logements est passé de 392 à 382, soit une baisse de 2,5%. La proportion de logement social est toujours de 40% et la part de l'accession aidée de 30%, soit respectivement 155 et 115 logements.

Malgré la baisse du nombre de logements de 10 unités, la surface de plancher a peu évolué par rapport au Dossier de réalisation initial, et s'élève à 31 650m² de surface de plancher.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

L'aménageur Angelotti réalise et finance la totalité des équipements d'infrastructures situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Il participe également au financement des équipements extérieurs au périmètre mais nécessaires à l'opération. Il s'agit de la réalisation d'un giratoire d'accès à la ZAC, réalisé par la Commune de Pertuis pour le compte de la Métropole dans le cadre d'une convention de Transfert Temporaire de Maîtrise d'Ouvrage. L'aménageur participe au financement de ces équipements, évalués à 730 000 € HT (876 000€ TTC), à hauteur de 219 000€.

Suite à un avenant n°1 à la concession d'aménagement, un réajustement du bilan financier prévisionnel a conduit à la suppression de la participation de la ZAC au groupe scolaire réalisé par la commune de Pertuis et financé par ailleurs.

Ainsi, la totalité des dépenses prises en charge par l'aménageur (études, foncier, travaux et participations) s'élève à 16,9 Millions d'€HT.

Les recettes, correspondant essentiellement aux cessions foncières à des constructeurs, sont estimées à 17,6 M€HT.

Aucune participation d'équilibre n'est prévue dans le cadre de la concession d'aménagement.

Il est précisé que le boni d'opération bénéficiera intégralement à l'opérateur, conformément à l'article 51 du traité de concession, lorsqu'il est compris entre 0 et 8% HT du chiffre d'affaires TTC. Au-delà de 8%, il sera réparti entre la collectivité et l'aménageur à raison de 60% pour la collectivité et 40% pour l'aménageur.

Les pièces modifiées du Dossier de Réalisation sont jointes en annexe.

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 ;
- 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 délibération n°2015-B091 du Bureau communautaire de la Communauté du Pays d'Aix (CPA) du 19 février 2015 décidant le lancement de la procédure de zone d'aménagement concerté, définissant les modalités de la concertation et les modalités de mise à disposition du public de l'étude d'impact et des pièces requises ;
- La délibération n° 029-1109/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016 approuvant le bilan de la concertation ;
- La délibération n° 030-1110/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016 tirant le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et des pièces requises ;

- La délibération n° URB 031-1111/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016 approuvant le dossier de création de la zone d'aménagement concerté et créant la zone d'aménagement concerté dite Jas de Beaumont ;
- La délibération n°URB 023-2781/17/CM du Conseil de Métropole du 19 octobre 2017 définissant l'intérêt métropolitain pour la définition, création, et réalisation d'opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme ;
- La délibération n° URBA 024-8374/20/CM du Conseil de la Métropole du 31 juillet 2020 attribuant la concession d'aménagement à la société Angelotti Aménagement et approuvant le traité de concession ;
- La délibération n° URBA-035-16437/24/CM du Conseil de la Métropole du 27 juin 2024 approuvant le Dossier de réalisation et le Programme des Equipements Publics de la ZAC du Jas de Beaumont à Pertuis.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver la modification n°1 du Dossier de réalisation et du Programme des Equipements Publics de la ZAC suite aux ajustements sur le Programme des Equipements Publics, le Programme Global des Constructions et les modalités prévisionnelles de financemen.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la modification n°1 du Dossier de réalisation de la ZAC du Jas de Beaumont à Pertuis.

Article 2 :

Est approuvée la modification n°1 du Programme des Equipements Publics de la ZAC du Jas de Beaumont à Pertuis.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole 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,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT