

DÉPARTEMENT
DES
BOUCHES-DU-RHONE

MAIRIE
DE
BOUC BEL AIR

Code Postal 13 320

N°24.03.13

Présents	25
Pouvoirs	7
Absente Excusée	1

OBJET :
APPROBATION DE LA
CONVENTION
TRIPARTITE DE
PROJET URBAIN
PARTENARIAL (PUP)
N°1 / SECTEUR
MONTAURY ENTRE
LA COMMUNE, LA
MÉTROPOLE AIX-
MARSEILLE-
PROVENCE ET
L'OPÉRATEUR SNC
MONTAURY

L'an deux mille vingt-quatre le 1^{er} juillet

Le Conseil Municipal, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Richard MALLIÉ, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33

Date de convocation du Conseil Municipal : mardi 25 juin

MEMBRES PRESENTS : Richard MALLIÉ, Mathieu PIETRI, Corinne LE MEUT, Yann PERTUISEL, Christine SICCARDI, Thomas BERGÈRE, Sophie SURACE, Stéphan PIERRACCINI, Joseph CASSARO, Roger MOSSÉ, Dominique BIECHE, Pierre MARROC, Evelyne LOUIS, Marie-Christine RODRIGUEZ, Marie-Pierre VITIELLO, Patricia COTTI, Jean-François CAIRE, Camille GAIDO, Hortense MALLIÉ, Hervé CAYLA, René ALBERICCI, Philippe CANOBIO, Geneviève MARTIN, Saïd ACHACHE, Michèle DECHAUD.

POUVOIRS : Maëva GAUTELIER à Richard MALLIÉ, François DENIAU à Mathieu PIETRI, Véronique GARNIER à Corinne LE MEUT, Catherine BIENFAIT à Yann PERTUISEL, Florian PARIS à Sophie SURACE, Julien ESTERINI à Christine SICCARDI, Julien BOULARD à Thomas BERGÈRE.

ABSENTE EXCUSÉE : Catherine FOULON.

Camille GAIDO a été élue secrétaire.

Le secteur Montaury est identifié comme stratégique pour le développement de la Commune, tant dans le PLU en vigueur de la Commune que dans le projet de PLUi du Pays d'Aix. A ce titre, il fait l'objet, dans les documents précités, d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce secteur est à vocation principale d'habitat et d'équipements publics. Il comporte une offre importante en équipements (collège G. Brassens, complexe sportif et piscine G. Drut, stade Montaury, groupe scolaire V. Dedieu...). Il a, par ailleurs, accueilli de récentes opérations mixtes de logements : le Jardin des Essences à l'Est et la résidence intergénérationnelle Montaury, à l'Ouest.

La poursuite de l'urbanisation de ce secteur, et plus particulièrement de l'espace situé entre les deux opérations précitées à l'Est et à l'ouest, la RD8 / avenue des Noyers au Sud et l'actuel collège G. Brassens au Nord, nécessite la réalisation d'aménagements de voiries et espaces publics, mais également de réseaux, spécifiques pour permettre l'accueil, sur ce secteur de nouvelles opérations de logements participant à l'atteinte des objectifs fixés à la Commune en matière de logements sociaux, mais également de nouveaux équipements structurants (nouveau collège et un troisième gymnase municipal).

Envoyé en préfecture le 04/07/2024

Reçu en préfecture le 04/07/2024

Publié le

ID : 013-211300157-20240702-24_03_13-DE

EXTRAIT DU
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

S'LO

Il est, en effet, nécessaire de mettre en œuvre les équipements nécessaires aux futures constructions (renforcement des réseaux secs et humides), ainsi que des conditions de desserte adaptées, constituées notamment d'une prolongation de voirie et de liaisons douces entre l'actuelle av. F. Arthaud et la rue Pythéas, de la réalisation d'une liaison douce entre ladite prolongation et l'avenue des Noyers, ou encore du réaménagement de la rue Pythéas.

La réalisation de ces équipements fera l'objet d'un financement des opérateurs positionnés sur le secteur pour la réalisation des futures opérations de logements, au travers d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme.

Le périmètre du PUP est instauré par la Métropole sur la partie résidentielle du secteur afin de faire financer les équipements publics nécessaires pour la réalisation de programmes immobiliers successifs. Il couvre une superficie d'environ 6,7 hectares.

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.

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 Défense Extérieure Contre l'Incendie (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 € HT.

Les projets menés par chacun des constructeurs, au sein du périmètre du PUP Montaury, doivent chacun faire l'objet d'une convention de PUP spécifique qui fixe 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 plancher réalisée au sein de chaque opération.

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. 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.

C.M du 07/01/2024
Délibération n°24.03.13


LE CONSEIL MUNICIPAL
Vu l'avis favorable de la commission
Où l'exposé de Monsieur le Maire,
Après avoir délibéré,
A l'Unanimité,

Envoyé en préfecture le 04/07/2024
Reçu en préfecture le 04/07/2024
Publié le 20 juin 2024
ID : 013-211300157-20240702-24_03_13-DE

APPROUVE la convention tripartite de Projet Urbain Partenarial (PUP) n°1 – secteur Montauray, établie entre la Commune, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'opérateur SNC Montauray, telle qu'annexée à la présente délibération.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention, ainsi que l'ensemble des pièces nécessaires à sa mise en œuvre.

Fait et délibéré en séance à Bouc Bel Air, les mois et an susdits
Pour copie conforme.



Richard MALLIÉ,
Maire.

Certifiée exécutoire par le Maire,
Compte-tenu de la réception en
Sous-Préfecture le
et de la publication le : 08/28/2024

Les travaux d'assainissement nécessaires seront intégralement pris en charge par la Métropole, 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.

L'opérateur SNC MONTAURY porte un projet immobilier visant à réaliser, dans le périmètre du PUP sur sa partie Nord, une opération d'environ 34 logements dont 17 logements sociaux, pour un total de 3 197 m² de surface de plancher. Ce projet représente donc environ 15% du total de la surface de logements projetée sur la totalité du périmètre du PUP.

Ainsi, la participation de l'opérateur est fixée à 15% du total des participations attendues au titre du PUP, soit 358.028 €. Il s'agit d'une participation uniquement numéraire.

Les équipements publics relèvent de plusieurs maîtrises d'ouvrages, les participations seront versées au regard des compétences respectives de chacun et conformément aux modalités de versement définies dans la convention annexée au présent rapport :

- La Commune de Bouc Bel Air pour les aménagements de voiries et réseaux secs et la DECI. La Commune percevra 272 102 € de participation.
- La Métropole pour l'extension du réseau d'eau potable, et les ouvrages hydrauliques. La Métropole percevra 85 927€, dont 78 193 € au titre du pluvial et 7 733 € au titre de l'eau potable.

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.

Le projet de convention tripartite de Projet Urbain Partenarial (PUP) n°1 – secteur Montaury, établie entre la Commune, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'opérateur SNC Montaury est annexé au présent rapport.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la convention tripartite de Projet Urbain Partenarial (PUP) n°1 – secteur Montaury, établie entre la Commune, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'opérateur SNC Montaury, telle qu'annexée au présent rapport.
- d'autoriser M. le Maire à signer ladite convention, ainsi que l'ensemble des pièces nécessaires à sa mise en œuvre.