



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX  
EN PROVENCE N° DL.2017-489**

**Séance publique du**

**10 novembre 2017**

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI  
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la  
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du  
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20171110- lmc1122482-DE-1-1
Date de signature : 14/11/17
Date de réception : lundi 13 novembre 2017
 <p><b>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</b></p> <p>- ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

**OBJET : ZAC DE RAVANAS- SUPPRESSION**

Le 10 novembre 2017 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 03/11/2017, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents :**

Monsieur Ravi ANDRE, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gérard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Souad HAMMAL, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Irène MALAUZAT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Catherine ROUVIER, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN.

**Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:**

Madame Patricia BORRICAND à Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ à Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Monsieur Laurent DILLINGER à Madame Sophie JOISSAINS, Monsieur Gilles DONATINI à Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Monsieur Claude MAINA à Monsieur Francis TAULAN, Monsieur Stéphane PAOLI à Monsieur Maurice CHAZEAU, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL à Madame Charlotte BENON.

**Excusés sans pouvoir :**

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Coralie JAUSSAUD, Monsieur Jean-Marc PERRIN.  
Secrétaire : Jean BOULHOL

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



D.G.A.S Urbanisme et Aménagement  
Opérations d'aménagement

**Nomenclature : 8.4**  
Aménagement du territoire

RAPPORT POUR  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 10 NOVEMBRE 2017

-----

**RAPPORTEUR** : Monsieur Alexandre GALLESE

**Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN**

**OBJET** : ZAC DE RAVANAS- SUPPRESSION - Décision du Conseil

Mes Chers collègues,

Par délibération N° 2003-0349 en date du 31 décembre 2003, le conseil municipal a adopté le dossier de création et créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Ravanas sur un périmètre de près de 23 ha, situé dans la partie Ouest du territoire communal, classé alors en zone d'urbanisation future NA du POS, et occupé en grande partie par un hypermarché.

Cette opération portait sur un programme global de construction essentiellement de logements, avec accessoirement des commerces. Il reposait sur des principes d'aménagement visant à effacer la rupture existante dans le tissu urbain et à assurer une transition harmonieuse d'Est en Ouest entre les quartiers marqués par des densités, des échelles et des caractères assez différents.

Le mode de réalisation prévoyait d'écarter le régime de la taxe locale d'équipement, devenue taxe d'aménagement, au profit du régime de participation de ZAC et la mise en place d'une convention publique d'aménagement.

Par délibération N° 2005-0476 en date du 25 avril 2005, le Conseil Municipal a adopté un programme d'aménagement d'ensemble au sens de l'article L. 332-9 du code de l'urbanisme, en vue du financement par les constructeurs n'acquérant pas les terrains auprès de l'aménageur, des équipements publics prévus dans le secteur.

Cette délibération a été cependant rapportée par délibération N° 2005-1480 du 15 décembre 2005, compte tenu de la possibilité de solliciter directement ce financement par le biais de conventions de participation au titre de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme.

Le 15 décembre 2005, le Conseil Municipal a adopté le dossier de réalisation de la ZAC et approuvé son programme d'équipements publics, par délibération N°2005-1479, et confié une concession d'aménagement à la SEMEPA en vue de la réalisation de la ZAC, sur une durée de 5 ans.

Ce programme comprenait un ensemble de voies publiques et de réseaux divers, ainsi qu'un équipement de superstructure à vocation socio-culturelle. Il fixait par ailleurs le programme global de constructions à 30 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (devenue surface de plancher), dont 24 000 m<sup>2</sup> en petits collectifs, hors extension du centre commercial Géant, avec en outre un potentiel de 4700 m<sup>2</sup> de commerces supplémentaires.

En outre, par délibération n°2006-0470 en date du 3 avril 2006, le Conseil Municipal a approuvé une convention tripartite avec le Département des Bouches-du-Rhône et la société immobilière du Groupe Casino en vue de la création d'un giratoire sur l'avenue Jean Monnet (RD 10) dans le cadre du permis de construire d'extension du centre commercial « Géant ».

Par la suite, le périmètre de la ZAC a été étendu sur une emprise de 6000 m<sup>2</sup> par délibération en date du 29 janvier 2009, sur un terrain anciennement recouvert par la ZAC de Saint Mitre.

Pour permettre la poursuite et l'achèvement de l'aménagement de la zone à l'issue du terme de la concession de la SEMEPA, un protocole d'accord a été approuvé par délibération n°2012-101 en date du 23 janvier 2012

Ce protocole dont le terme a été fixé au 31 décembre 2014, prévoyait cependant le remboursement par la SEMEPA à la Ville d'une participation financière de 700 000 euros pour la réalisation de l'équipement socio-culturel, à charge pour cette dernière de le faire directement réaliser.

Enfin, par délibération DL 2016-597 en date du 7 novembre 2016, il a été procédé à l'approbation du bilan de clôture des missions de la SEMEPA, à leur échéance. Cette clôture a été établie au vu de la réalisation de l'ensemble des aménagements et équipements à la charge de l'aménageur, avec un reversement du solde de l'opération à la Ville dans les conditions prévues par la convention.

Dans ce cadre, outre l'achèvement de l'aménagement et de l'équipement de la ZAC, des permis de construire ont été délivrés au vu des nouvelles dispositions du PLU, en dehors de terrains maîtrisés par l'aménageur, avec donc de nouvelles conventions de participations financières au titre de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme.

A ce jour, le programme de la ZAC est achevé, il y a donc lieu de supprimer cette ZAC.

Aux termes des dispositions de l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme, la suppression d'une ZAC est prononcée par l'autorité compétente pour créer la zone, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, en application de l'article [L. 311-1](#).

La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression.

En l'occurrence, les motifs de la suppression tiennent bien au fait que les objectifs de l'opération d'aménagement ont été atteints par la réalisation du programme. Les aménagements et

équipements prévus, nécessaires à la viabilisation des terrains et visant notamment une meilleure organisation du secteur, ont pu être accomplis.

Ainsi, l'ensemble des voies publiques, avec notamment la voie primaire de liaison entre les giratoires existants à l'entrée de l'hypermarché « Géant » et sur la RD 17, les voies secondaires de desserte locale, et des réseaux divers, secs et humides (EP, EU, AEP, électricité, télécommunications, éclairage public...) ont été ainsi réalisés et permettent le bon fonctionnement de la zone.

Ils intègrent de plus des aménagements qualitatifs (place publique, parkings, espaces verts et jeux d'enfants) confortant la qualité urbaine de la zone, qui sont ainsi à entériner. En ce sens aussi, la Commune a réalisé un équipement public de 1530m<sup>2</sup> dénommé le « Château de l'Horloge » situé rue du Château de l'Horloge 13090 Aix en Provence et dont 1180m<sup>2</sup> sont consacrés à un centre socio-culturel de quartier.

En effet, cet équipement d'une ampleur et d'une qualité plus importante que celui prévu initialement dans le périmètre de la ZAC, situé dans le quartier du Jas de Bouffan et à proximité de la ZAC de Ravanas permet notamment de répondre aux besoins d'activités socio-culturelles envisagées pour le projet, avec une participation à hauteur de 200 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher.-

De même, le projet de programme global de construction a été largement atteint avec la réalisation de programmes immobiliers représentant environ 300 logements soit 34700 m<sup>2</sup> (33104 m<sup>2</sup> de collectifs et 1597 m<sup>2</sup> d'individuels) permettant de répondre aux besoins de la population, avec des formes urbaines assurant une transition harmonieuse entre les quartiers marqués par des densités, des échelles et des caractères assez différents.

Ces constructions ont été complétées par le développement de 11799 m<sup>2</sup> de commerces, renforçant la réponse aux besoins en commerces et services de proximité ainsi que l'animation et la qualité urbaine du secteur.

Enfin, lors du Conseil Municipal du 29 septembre 2017, vous avez délibéré pour achever les régularisations foncières à intervenir entre la SEMEPA et la Commune, portant sur diverses voiries et équipements publics de la ZAC

Dans ce cadre, il convient donc de supprimer la ZAC de Ravanas.

Il est à noter que la suppression de la ZAC conduira à rétablir le régime de la taxe d'aménagement sur le périmètre correspondant.

En conséquence, les éventuelles nouvelles autorisations d'urbanisme seront instruites dans le cadre du droit commun.

Le bilan de clôture de l'opération de la concession de la ZAC, que vous avez approuvé par délibération DL 2016-567 du 13 décembre 2016, laissait apparaître un résultat d'exploitation positif.

Ce résultat est lié notamment à une bonne maîtrise des coûts d'aménagement et une attractivité forte de la zone qui a suscité de nombreux projets et assuré de bonnes conditions de commercialisation.

Il est à noter, tel que précisé dans la délibération précitée, que des sommes restent à recouvrer au titre des conventions de participation établies en vertu de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, avec également un bilan du réalisé à actualiser.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 31 décembre 2003, approuvant le dossier de création et créant la ZAC de Ravnas,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2005, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de Ravnas et son programme d'équipements publics,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 2005, instaurant un PAE et la délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2005 rapportant cette délibération,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2009, modifiant le périmètre de la ZAC de Ravnas,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2005 approuvant la concession d'aménagement à passer avec la SEMEPA en vue de la réalisation de la ZAC de Ravnas,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2012 approuvant le protocole d'accord avec la SEMEPA pour la poursuite de l'aménagement de la ZAC de Ravnas,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2016 approuvant le bilan de clôture de la SEMEPA pour la réalisation de la ZAC de Ravnas,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 juillet 2015 approuvant le Plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville d'Aix-en-Provence,

Vu les motifs du rapport sus-énoncés en vue de la suppression de la ZAC de Ravnas,

En conséquence, compte tenu de l'exposé qui précède, Mes Chers Collègues, je vous remercie de bien vouloir :

- **APPROUVER** le rapport ci-dessus avec les conditions de réalisation de la ZAC de Ravnas qui y sont exposées,

- **SUPPRIMER** la ZAC de Ravnas en application des dispositions de l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme

- **DIRE** que la Commune procèdera directement au recouvrement du solde des conventions de participation établies en vertu de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme selon échéanciers établis par ces dernières

-**AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à prendre toutes les dispositions utiles pour exécuter les décisions susvisées et signer tout document afférent à ce dossier.

-**AUTORISER** M. le Trésorier Principal d'Aix Municipale à faire recette des sommes précitées restant à recouvrer.

Présents et représentés	: 52
Présents	: 45
Abstentions	: 0
Non participation	: 6
Suffrages Exprimés	: 46
Pour	: 46
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

Dominique AUGÉY Jacques BOUDON Gérard BRAMOULLÉ Alexandre GALLESE Irène MALAUZAT Stéphane PAOLI

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité  
le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,  
Reine MERGER



Compte-rendu de la délibération affiché le : 14/11/2017  
(articles L2121-25 et R 2121-11 du C.G.C.T.)

1

---

délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»