

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 26 Septembre 2019

11859

■ Approbation de l'avenant 1 du Projet Urbain Partenarial dit "de Laure élargi" sur la commune de Châteauneuf-les-Martigues

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

Le secteur d'aménagement de la Bastide Neuve, situé en entrée de ville au sud-est de la Commune de Châteauneuf-les-Martigues, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « OAP Charité Frascati Bastide Neuve » au Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 21 décembre 2015. Les objectifs poursuivis à ce titre, concourent notamment à renforcer la mixité urbaine et sociale, créer un nouveau quartier d'habitat pour répondre aux besoins, accroître l'offre de logements, diversifier les formes d'habitat et aménager les entrées de ville.

Le PLU définit la zone AUH comme une zone destinée à une urbanisation future dédiée à l'habitat. Les voies publiques et réseaux nécessaires, existants en périphérie immédiate de ce secteur, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ce quartier. Outre les conditions générales de desserte des terrains par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées, l'ouverture à l'urbanisation de ce quartier est concomitante à la réalisation de la voie de desserte faisant l'objet, au PLU, de deux emplacements réservés pour voirie n°186 et 187. Ces emplacements réservés permettraient de réaliser une voie nouvelle, reliant le boulevard de la Bastide Neuve à la départementale (D9D) et à l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

En vertu de l'article L 331-113 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations nécessitent la réalisation d'équipements publics, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la personne publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, une convention de Projet Urbain Partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Ainsi, la Métropole Aix-Marseille Provence a signé une convention tripartite en date du 24 août 2018 avec la SCCV Immo Catalan en présence de la commune sur ce secteur, dans le but de réaliser le prolongement des voies et réseaux.

Dans le cadre de cette convention de PUP, un premier permis de construire a été déposé par l'opérateur, permis qui a fait l'objet d'un rejet par la ville pour ajuster le projet aux règles d'urbanisme.

Un nouveau permis de construire a été déposé en mai 2019. Ce nouveau dépôt a pour conséquence de différer l'acquisition foncière du terrain d'assiette, ce qui nécessite de proroger les délais de la convention de PUP.

D'autre part, la modification de l'emplacement réservé a augmenté la surface de l'apport en foncier de l'opérateur pour la réalisation des équipements publics de voirie et réseaux divers.

Pour toutes ces raisons précitées, la Métropole Aix-Marseille Provence a décidé avec cet opérateur de conclure un avenant n°1 au Projet Urbain Partenarial.

En premier lieu, le montant des travaux et acquisition foncière s'élève désormais à 312 997€ HT, du fait de l'augmentation de l'apport en foncier, nécessaire à la réalisation des travaux de voirie et réseaux divers. La répartition est désormais la suivante :

- 117 697 euros par la Métropole (en hausse de 2 957 euros),
- 182 343 euros par la SCCV Jardins de la Bastide (en baisse de 2 957 euros) en monétaire,
- 12 957 euros par la SCCV Jardins de la Bastide (en hausse de 2 957 euros) en apport foncier.

En second lieu, l'opérateur souhaite modifier la dénomination de la Société Civile de Construction Vente (SCCV) signataire du PUP, la SCCV Immo Catalan devient donc la SCCV Jardins de la Bastide.

Les autres dispositions du Projet Urbain Partenarial qui n'ont pas été modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau 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 du Conseil de la Métropole n° FAG 021-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° URB 026-3988/18/BM du 28 juin 2018 du Bureau de la Métropole qui approuve la convention de PUP avec la SCCV Immo Catalan;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 24 septembre 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de poursuivre l'accompagnement au développement du secteur de « Laure-Charité » par la mise en œuvre de l'avenant 1 au Projet Urbain Partenarial, en vue de réaliser des travaux d'équipements publics mentionnés ci-dessus, permettant l'accueil des projets de construction.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°1 à la convention de PUP avec la SCCV Jardins de la Bastide, ci-annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant et tous les documents y afférents.

Article 3:

Les crédits nécessaires sont inscrits aux budgets 2019 et suivants de la Métropole Aix-Marseille-Provence Sous-politique C 140 – Opération 2013 120000.

Les recettes seront constatées au budget 2019 et suivants de la Métropole, opération 2013 120000 – Nature 1348 – Fonction 515.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

AVENANT N°1
A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille Provence
La SCCV JARDINS DE LA BASTIDE (anciennement IMMO CATALAN)

EN PRESENCE DE
La Commune de Châteauneuf-les-Martigues

ENTRE

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE, représentée par Madame Martine VASSAL, sa présidente en exercice, dûment habilitée par délibération du Conseil de communauté en

Ci-après dénommée la « Collectivité » ou « La Métropole Aix-Marseille Provence »

D'une part,

ET

La SCCV JARDINS DE LA BASTIDE dont le Siège Social est au 547 Quai des Moulins – Espace Don Quichotte – 34 200 SETE

Ci-après dénommée le constructeur

D'autre part,

La Collectivité et le Constructeur étant ci-après désignés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

En présence de :

- **La Commune de Châteauneuf-les-Martigues**, représentée par Monsieur Roland MOUREN, son maire en exercice.

SOMMAIRE

Article 1	- <i>Objet</i>
Article 2	- <i>Périmètre du Projet Urbain Partenarial</i>
Article 3	- <i>Assiettes foncières</i>
Article 4	- <i>Engagements de la Collectivité</i>
Article 5	- <i>Délais d'exécution et engagement des parties</i>
Article 6	- <i>Comité d'information</i>
Article 7	- <i>Répartition du coût des équipements et participations financières</i> ...
Article 8	- <i>Exigibilité de la participation et modalités de paiement</i>
Article 9	- <i>Exonération de la taxe d'aménagement et de la participation à l'assainissement collectif</i>
Article 10	- <i>Autorisations et procédures administratives</i>
Article 11	- <i>Prise d'effet</i>
Article 12	- <i>Clause résolutoire</i>
Article 13	- <i>Modifications de la Convention</i>
Article 14	- <i>Règlement des différends</i>
Article 15	- <i>Notifications</i>
Article 16	- <i>Dispositions diverses</i>
Article 17	- <i>Caducité de la convention</i>
Article 18	- <i>Publicité de la Convention</i>
Article 19	- <i>Documents annexes</i>

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le secteur d'aménagement de la Bastide Neuve, situé en entrée de ville au sud-est de la Commune de Châteauneuf-les-Martigues, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « OAP Charité Frascati Bastide Neuve » au Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 21 décembre 2015. Les objectifs poursuivis à ce titre, concourent notamment à renforcer la mixité urbaine et sociale, créer un nouveau quartier d'habitat pour répondre aux besoins, accroître l'offre de logements, diversifier les formes d'habitat et aménager les entrées de ville.

Le PLU définit la zone AUH comme une zone destinée à une urbanisation future dédiée à l'habitat. Les voies publiques et réseaux nécessaires, existants en périphérie immédiate de ce secteur, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ce quartier. Outre les conditions générales de desserte des terrains par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées, l'ouverture à l'urbanisation de ce quartier est concomitante à la réalisation de la voie de desserte faisant l'objet, au PLU, de deux emplacements réservés pour voirie n°186 et 187. Ces emplacements réservés permettraient de réaliser une voie nouvelle, reliant le boulevard de la Bastide Neuve à la départementale (D9D) et à l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

En vertu de l'article L 331-113 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations nécessitent la réalisation d'équipements publics, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la personne publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, une convention de Projet Urbain Partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Ainsi, la Métropole Aix-Marseille Provence a signé une convention tripartite en date du 24 août 2018 avec la SCCV IMMO CATALAN en présence de La Commune sur ce secteur, dans le but de réaliser le prolongement des voies et réseaux.

Dans le cadre de cette convention de PUP, un premier permis de construire a été déposé par l'opérateur, permis qui a fait l'objet d'un rejet par la ville pour ajuster le projet aux règles d'urbanisme.

Aussi, un nouveau permis de construire a été déposé en mai 2019, suite au réajustement de l'emplacement réservé n°186 inscrit au PLU, qui a modifié la surface de l'apport en foncier de l'opérateur pour la réalisation des équipements publics de voirie et réseaux divers. Ce nouveau dépôt de permis de construire a aussi pour conséquence de proroger les délais de la convention, compte tenu de l'instruction d'un nouveau permis de construire, ayant pour conséquence de différer l'acquisition foncière du terrain d'assiette.

Pour toutes ces raisons précitées, la Métropole Aix-Marseille Provence a décidé avec cet opérateur de conclure un avenant n°1 au Projet Urbain Partenarial.

A cette occasion, l'opérateur souhaite modifier la dénomination de la Société Civile de Construction Vente (SCCV) signataire du PUP, la SCCV IMMO CATALAN devient donc la SCCV JARDINS DE LA BASTIDE.

Les autres dispositions du Projet Urbain Partenarial qui n'ont pas été modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

L'article 1 de la convention initiale est modifié comme suit :

La Convention est désormais établie avec la **SCCV JARDINS DE LA BASTIDE**, suite au changement d'appellation (cf. annexe 5 : *Procès-verbaux d'assemblée générale - Changement dénomination sociale*).

Article 2- Assiettes foncières

L'article 3 de la convention initiale est modifié comme suit :

L'assiette foncière des équipements publics à céder au titre de **l'apport en foncier est d'environ 700m²**, soit 160m² de plus que la surface prévue initialement qui était de 540m².

Article-3: Engagements de la Collectivité

L'article 4 de la convention initiale est modifié comme suit :

- **Le coût prévisionnel de l'apport en foncier est rapporté à 12 957€ HT**, soit 2 957€ HT de plus que le montant prévu initialement qui était de 10 000€ HT.

Article 4 - Répartition du coût des équipements publics et participations

L'article 7 de la convention initiale est modifié comme suit :

Cette participation sera versée à la Métropole sous forme de :

- D'une part, de **contribution financière pour un montant de 182 343€ HT**,
- D'autre part, **d'apport en terrain** (emprise des équipements publics) évalué à la somme de **12 957€ HT**.

Article 5 - Caducité de la présente convention

L'article 17 de la convention initiale est modifié comme suit :

La convention deviendra caduque de plein droit si les acquisitions foncières par acte authentiques et si la notification LRAR visée aux deux premiers alinéas de l'article 6 de la convention, **ne sont pas intervenues avant le 31 juillet 2020**.

Sans préjudice de l'article 14, la caducité n'entraîne aucune indemnité de part ni d'autre.

Article 6 - Documents annexes

L'article 19 de la convention initiale est modifié comme suit :

- **L'annexe 3** correspondant au plan d'assiette foncière cédé en apport foncier par l'opérateur est **modifiée suite à la modification de l'article 3 « Assiette foncière »**.
- **Une annexe est ajoutée (annexe n°5)**, correspondant aux procès-verbaux d'assemblée générale du **changement de dénomination de la SCCV** signataire du Projet Urbain Partenarial.

Les autres dispositions du Projet Urbain Partenarial qui n'ont pas été modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

Fait à MARSEILLE, Le

En 4 (quatre) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

Pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

*La Présidente,
Madame Martine VASSAL*

Pour La SCCV Jardins de la Bastide
Directeur des opérations Provence Sud

Pour la Commune de Châteauneuf-les-Martigues
*Le Maire,
Monsieur Roland MOUREN*

Annexe 3 - Plan de l'assiette foncière cédée en apport foncier par l'opérateur

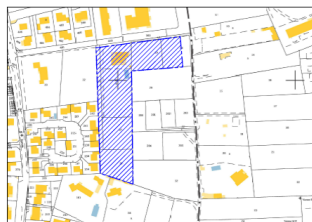
Surface cédée de 700 m² environ

Commune de CHATEAUNEUF les MARTIGUES

Section BE n°17 n°18p-19p-20p-21p-26 et 27

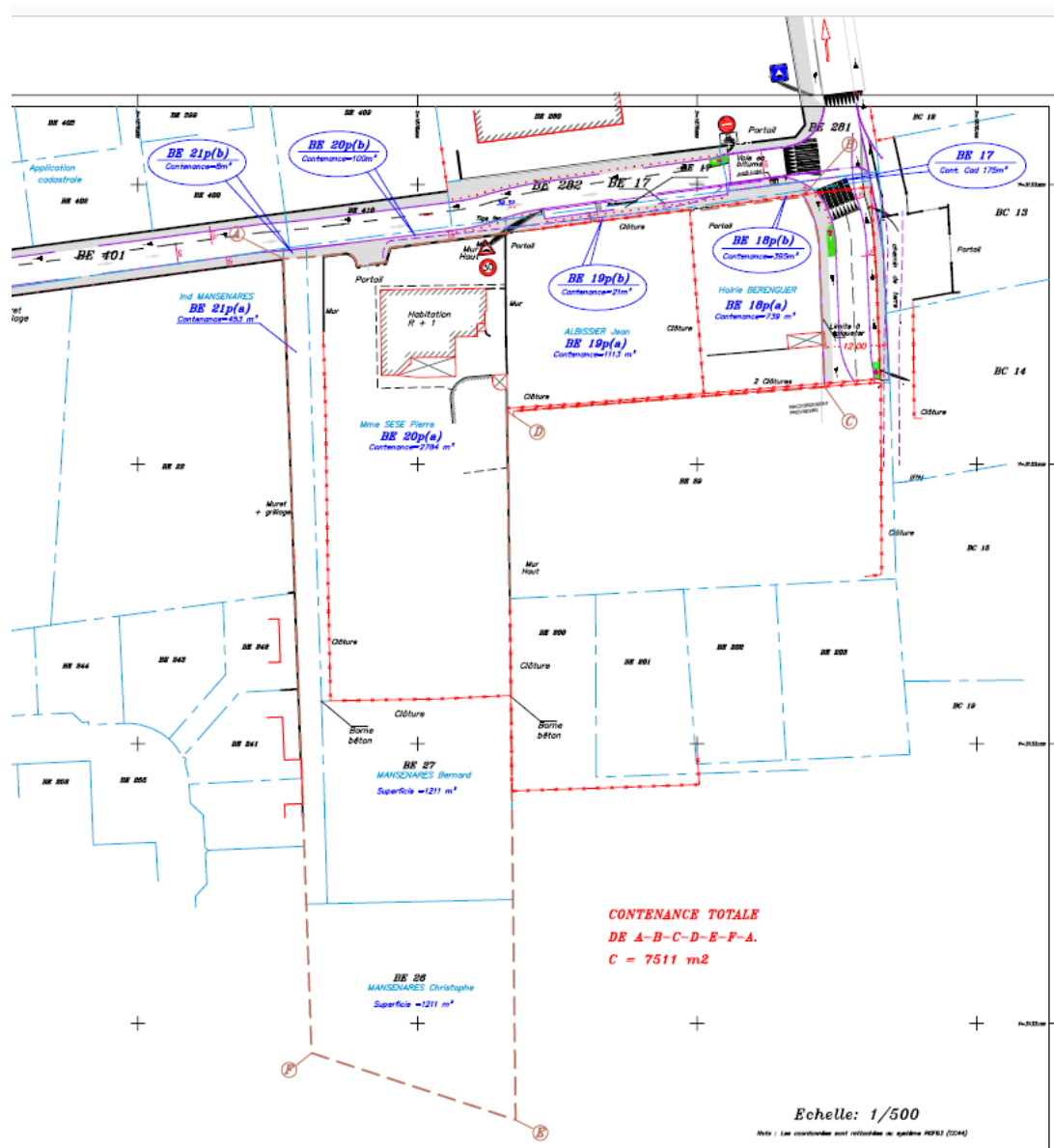
Lieudit : La Bastide Neuve

EMPRISE DU PROJET HORS VOIRIE



Cabinet PHALIPPOU
GÉNIE CIVIL - ARCHITECTURE

Résidence Saint-Anne, 36 Av. Frédéric Mistral 13500 MARTIGUES
Tél: 04.42.07.18.15 E-mail: r.phalippou@wanadoo.fr



Annexe 5 – Procès-verbaux d'assemblée générale (changement dénomination sociale)

PV 14/06/2018

IMMO CATALAN
Société civile de construction vente
Au capital de 1 000 euros
Siège Social : Espace Don Quichotte
547 Quai des Moulins 34200 Sète
RCS Montpellier
830 575 262

01 AOUT 2018
1707206

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE DU 14 JUIN 2018

L'an 2018
Le 14 juin
A 14 heures,

Les associés de la Société IMMO CATALAN SCCV, se sont réunis en assemblée générale extraordinaire au siège social de la société, sur convocation faite par le gérant.

Chaque associé a été convoqué. Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par chaque actionnaire de l'assemblée en entrant en séance.

La feuille de présence, certifiée sincère et vérifiée par le gérant, permet de constater que les associés, présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent la totalité des actions ayant droit de vote.

Il a été pris les décisions suivantes :

- Changement de la dénomination sociale,
- Pouvoirs conférés en vue des formalités.

PREMIERE RESOLUTION : Dénomination sociale

Les associés décident d'adopter comme nouvelle dénomination sociale, à compter de ce jour, VILLA MARQUISE et en conséquence, de modifier l'article 3 des statuts dont la rédaction est désormais la suivante :

Article 3 : Dénomination

La dénomination de la Société est :

« VILLA MARQUISE »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION : Pouvoirs

Les associés donnent tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

De tout ce que dessus, il a été dressé et signé le présent procès-verbal.

PROMEO
SENIOR IN GESTION

Signature des associés

PV 30/07/2018

VILLA MARQUISE
Société civile de construction vente
Au capital de 1 000 euros
Siège Social : Espace Don Quichotte
547 Quai des Moulins 34200 Sète
RCS Montpellier 830 575 262

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 JUILLET 2018

L'an 2018
Le 30 JUILLET
A 14 heures,

Les associés de la Société VILLA MARQUISE, se sont réunis en assemblée générale extraordinaire au siège social de la société, sur convocation faite par le gérant.

Chaque associé a été convoqué. Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par chaque actionnaire de l'assemblée en entrant en séance.

La feuille de présence, certifiée sincère et vérifiée par le gérant, permet de constater que les associés, présents, représentés ou ayant voté par correspondance, possèdent la totalité des actions ayant droit de vote.

Il a été pris les décisions suivantes :

- Changement de la dénomination sociale,
- Pouvoirs conférés en vue des formalités.

PREMIERE RESOLUTION : Dénomination sociale

Les associés décident d'adopter comme nouvelle dénomination sociale, à compter de ce jour, « JARDINS DE LA BASTIDE » et en conséquence, de modifier l'article 3 des statuts dont la rédaction est désormais la suivante :

Article 3 : Dénomination

La dénomination de la Société est :

« JARDINS DE LA BASTIDE »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION : Pouvoirs

Les associés donnent tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

De tout ce que dessus, il a été dressé et signé le présent procès-verbal.

PROMEO
SENIOR IN GESTION

Signature des associés