

2018_CT2_370

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Quartier Sainte Croix à Peynier - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune et Rognin Pace

Le 11 octobre 2018, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 5 octobre 2018, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TRAINAR Nadia – YDE Marcel

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MORBELLI Pascale – AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – AUGÉY Dominique donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – BALDO Edouard donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – BENKACI Moussa donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre – CIOT Jean-David donne pouvoir à CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – DAGORNE Robert donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – PAOLI Stéphane donne pouvoir à SUSINI Jules – PELLENC Roger donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – PIZOT Roger donne pouvoir à ALBERT Guy – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SALOMON Monique donne pouvoir à HOUEIX Roger – TERME Françoise donne pouvoir à MERGER Reine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMAROUCHE Annie – BACHI Abbassia – BORELLI Christian – CANAL Jean-Louis – CRISTIANI Georges – de BUSSCHERE Charlotte – FERAUD Jean-Claude – GARELLA Jean-Brice – JOISSAINS Sophie – LEGIER Michel – MEÏ Roger – MENFI Jeannot – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – ZERKANI-RAYNAL Karima

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Habitat et aménagement du territoire
Opérations d'aménagement**

■ Séance du 11 octobre 2018

04_6_01

■ **Quartier Sainte Croix à Peynier - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune et Rognin Pace**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 18 Octobre 2018

8338

■ Quartier Sainte Croix à Peynier - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune et Rognin Pace

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

Par délibération du 23 novembre 2015, le Conseil Municipal de Peynier a instauré un périmètre de Projet Urbain Partenarial sur le Quartier Sainte Croix et approuvé le programme des équipements publics du PUP, ainsi que le montant des participations. Ces éléments ont été actualisés par délibération du 28 juin 2017.

A l'intérieur de ce périmètre, les propriétaires fonciers ont défini des projets de morcellement de leurs parcelles en plusieurs lots à bâtir destinés à accueillir des maisons individuelles.

Le dossier de PUP comporte le programme des équipements publics à réaliser afin de répondre aux besoins des futurs habitants des constructions à édifier dans le périmètre : il s'agit de la réalisation de travaux de voirie et de réseau électrique. Conformément à l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le montant des participations du PUP appliqué à chaque projet a été calculé en répartissant le coût des travaux selon les principes de proportionnalité et de nécessité.

Ces participations sont calculées en fonction de la taille des lots destinés à accueillir les maisons individuelles :

- 28 615€/lot pour le morcellement de la parcelle en lots de 700 m² en moyenne ;
- 37 517€/lot pour le morcellement de la parcelle en lots de 1 000 m² en moyenne, dont un lot supportant une maison existante.

Le montant de ces participations a été ramené à un montant global s'élevant à 125€/m² de surface de plancher.

Par ailleurs, en vertu de l'article L332-11-4 du Code de l'Urbanisme, la Commune a décidé d'exonérer de taxe d'aménagement, pendant 6 ans, les constructions édifiées dans le périmètre du PUP.

Deux conventions ont déjà été signées par la commune dans le cadre du PUP Quartier Sainte Croix. La société Rognin Pace sollicite aujourd'hui les collectivités pour la signature d'une convention dans le cadre du découpage des parcelles AE223 et AE263 permettant la création de deux lots à bâtir.

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1er janvier 2016, en lieu et place de ses communes membres, les compétences définies par l'article L.5217-2 I du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Toutefois, en application de l'article L. 5218-2 I du même Code, les communes ont continué d'exercer depuis cette date les compétences prévues au I de l'article L.5217-2 qui n'avaient pas été transférées aux six anciens EPCI fusionnés au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

L'article L.5218-2 I du CGCT prévoit qu'à compter du 1er janvier 2018, la Métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences En matière d'aménagement de l'espace métropolitain. Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente depuis le 1er janvier 2018 en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). En conséquence du transfert de compétence portant sur le PLU, la Métropole est habilitée à compter du 1er janvier 2018 à conclure des conventions de projet urbain partenarial en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération, en date du 22 mars 2018, le Conseil de la Métropole a approuvé la poursuite par les communes de la mise en œuvre des PUP dont les périmètres et les conventions ont été approuvés avant le 1er janvier 2018. Il a également été décidé de conclure, le cas échéant, des conventions de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage dans les périmètres des PUP qui comprennent des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage relève de la Métropole et des communes.

Dans le cadre du PUP Sainte Croix, les travaux de la phase 2 relèvent uniquement des compétences de la commune et la convention ci-jointe est similaire aux deux précédentes conventions déjà signées et pour lesquelles les participations ont été perçues par la commune.

Il convient donc aujourd'hui d'approuver la convention de PUP tripartite ci-jointe, qui détermine la participation du constructeur aux équipements publics rendus nécessaires par son programme de construction, et ainsi de poursuivre cette opération d'aménagement. Cette participation, calculée sur la base de 125€/m² de surface de plancher, sera précisée dans l'arrêté de permis de construire sur chacun des lots. Cette participation sera versée directement à la Commune de Peynier, les travaux nécessaires relevant de la compétence de la Commune.

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 et notamment les articles L 332-11-3, L 332-11-4 et R332-25-1 à 3 ;
- 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°HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°URB 012-3646/18C/CM du Conseil de la Métropole du 22 mars 2018 portant la poursuite des opérations engagées par les communes dans le cadre de Projets Urbain Partenarial.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'opération du PUP Sainte Croix a été engagée avant le 1er janvier 2018.
- Que l'opération nécessite la réalisation de travaux d'équipements publics financés par un PUP.
- Que les travaux réalisés dans le cadre de ce PUP relèvent de la compétence de la Commune.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de PUP entre la Métropole, la Commune de Peynier, et la société Rognin Pace pour la mise en œuvre d'un programme sur les parcelles AE223 et AE263.

Article 2 :

Les constructions édifiées dans le périmètre du PUP sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pour une durée de 6 ans.

Article 3 :

La Commune de Peynier percevra la totalité des participations du PUP.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisée à signer la convention PUP ainsi que tout document afférent à cette délibération.

Pour enrôlement,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181011-2018_CT2_370-
DE
Date de télétransmission : 22/10/2018
Date de réception préfecture : 22/10/2018



Sainte Croix

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL PUP Sainte-Croix

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE :

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL,
en vertu de la délibération n° en date du ,
domicilié en cette qualité au siège de la Métropole
58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE,
Ci-après dénommée « La Métropole »

La Commune de PEYNIER
représentée par son Maire, Monsieur Christian BURLE
Hôtel de Ville – 13790 PEYNIER
Ci-après dénommée « La Commune »

ET

La Société SARL ROGNIN PACE
N°38 Parc du Château
13790 CHATEAUNEUF LE ROUGE
ci-après dénommée « La Société »

Préalablement, il est rappelé :

Par délibération du 27 novembre 2015, le Conseil Municipal de Peynier a approuvé le dossier de Projet Urbain Partenarial PUP Sainte-Croix.

Puis, par délibération du 28 juin 2017, son périmètre a été modifié en intégrant le nouveau zonage issu du PLU approuvé le 21 mars 2017.

Dans ce périmètre, la SARL ROGNIN PACE, titulaire d'une promesse de vente consentie par l'hoirie BARBERA, propriétaire des parcelles cadastrées section AE n°223 et n°263, représentant 2 523 m², souhaite procéder au découpage de cette propriété en créant 2 lots à bâtir en plus d'un lot bâti supportant la maison d'habitation existante.

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1^{er} janvier 2016, en lieu et place de ses communes membres, les compétences définies par l'article L.5217-2 I, du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Toutefois, en application de l'article L.5218-2 I du même code, les communes ont continué d'exercer depuis cette date les compétences prévues au I de l'article L.5217-2 qui n'avaient pas été transférées aux six anciens EPCI fusionnés au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

L'article L.5218-2 I du CGCT prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2018, la Métropole exerce de plein droit, en lieu et place des Communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain. Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente depuis le 1^{er} janvier 2018 en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En conséquence du transfert de compétence portant sur le PLU, la Métropole est seule habilitée à compter du 1^{er} janvier 2018 à conclure des conventions de projet urbain partenarial en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération en date du 22 mars 2018, le Conseil de Métropole a approuvé la poursuite par les communes de la mise en œuvre des PUP dont les périmètres ont été approuvés avant le 1^{er} janvier 2018.

Il a également été décidé de conclure des conventions de Transfert Temporaire de Maîtrise d'Ouvrage TTMO dans les périmètres des PUP qui comprennent des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage relève de la Métropole et des Communes.

Ces conventions ont pour objectif d'établir un interlocuteur unique en confiant aux communes, à la fois la maîtrise d'ouvrage des travaux de réalisation des équipements publics situés dans le périmètre du PUP et la perception des participations versées par les aménageurs et constructeurs en les affectant à la réalisation de chaque catégorie d'équipements (ceux relevant de la compétence des communes et ceux relevant de la compétence de la Métropole pour l'eau, l'assainissement et le pluvial).

Les travaux du PUP Sainte-Croix à réaliser dans le cadre de la phase 2, ne sont pas concernés par les compétences de la Métropole pour l'eau, l'assainissement et le pluvial. Il n'y a donc pas de convention de TTMO.

La présente convention tripartite de PUP a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de Peynier et la Métropole est rendue nécessaire notamment par l'opération d'aménagement et de construction projetée par la Société.

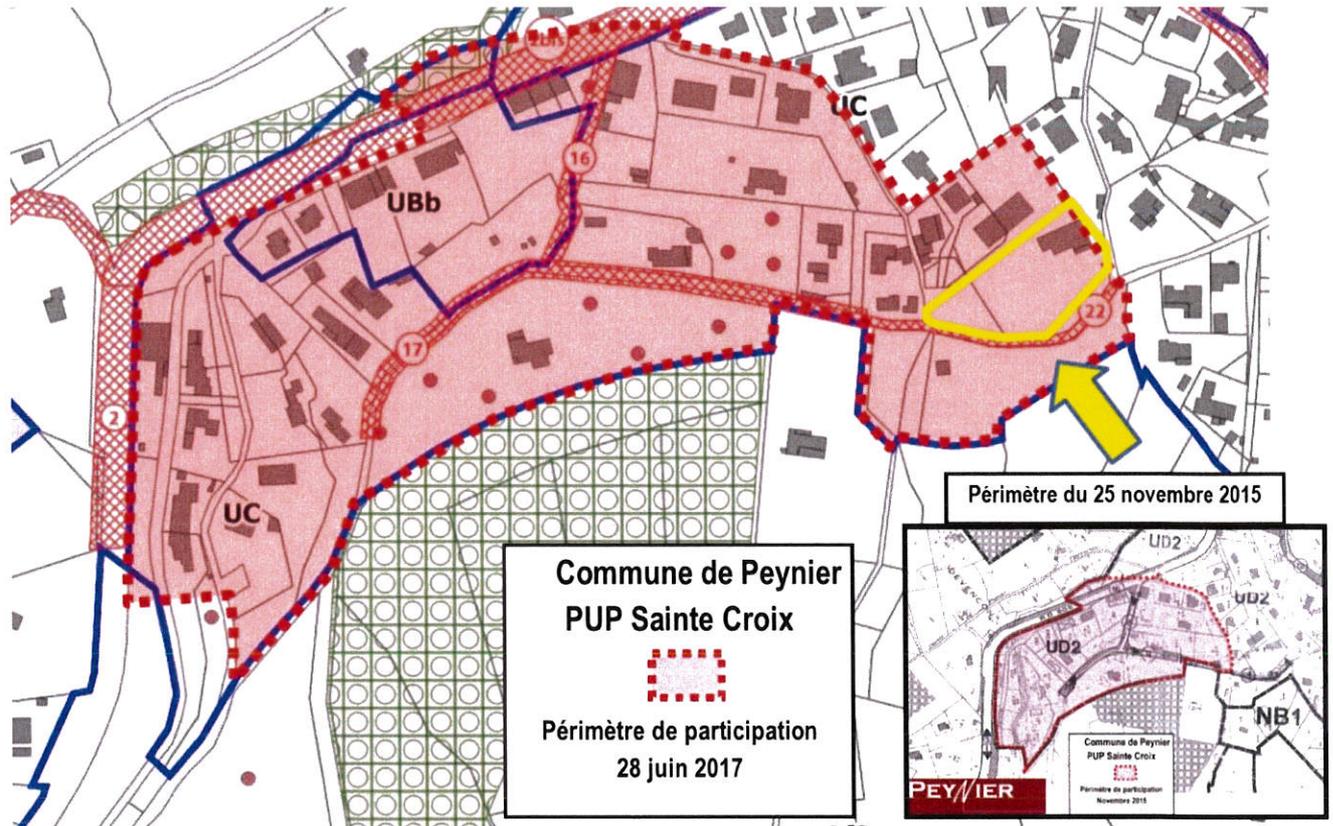
Les montants des participations financières ont été définis dans le dossier PUP, approuvé par la délibération du Conseil Municipal susvisée.

En ce qui concerne la description des équipements publics, leurs coûts, la proportionnalité de ces coûts mis à la charge des différents programmes, la présente convention renvoie au dossier PUP qui lui restera annexé (annexe 1).

CECI EXPOSE IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIS CE QUI SUIT

Article 1 – Programme des équipements publics liés à l'urbanisation du terrain

Périmètre du PUP et localisation de la parcelle



La Commune de Peynier, en 1^{ère} phase du PUP Sainte Croix, préalablement au 1^{er} janvier 2018, a réalisé des équipements publics d'infrastructures consistant en l'aménagement du chemin du Bouquet.

Pour parfaire cet aménagement, la Commune de Peynier et la Métropole, doivent organiser une aire de retournement à l'extrémité de ce chemin dans les conditions indiquées ci-après.

Aire de retournement :

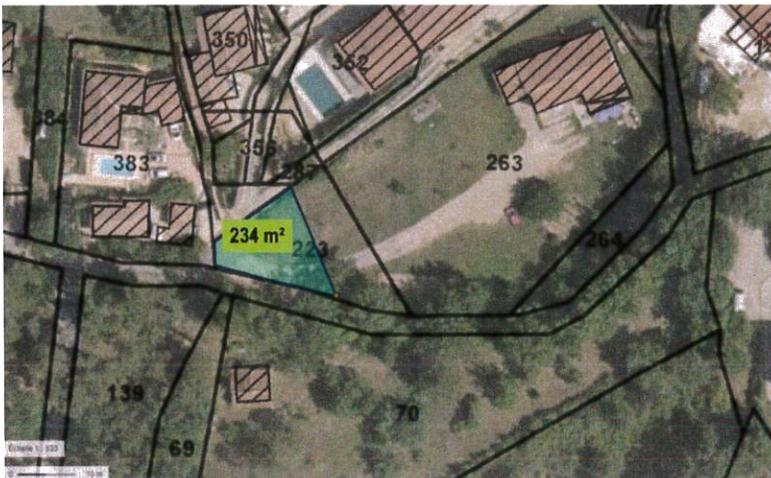
Le gabarit pour le retournement des véhicules d'incendie et de secours, nécessite d'intégrer à la voirie communale une emprise de 234 m², à détacher de la parcelle AE n°223, telle que schématisée sur le plan contre et délimitée sur

le plan de morcellement de l'article 2.

La Commune et la Société conviendront, par accord séparé, des modalités de suppression des servitudes qui grèvent certaines parties des parcelles.

Réseaux électriques et téléphoniques :

La Commune déterminera avec ENEDIS et Orange, les meilleures dispositions pour installer les 2 coffrets électriques et les 2 chambres LOT pour le raccordement des 2 nouveaux lots et la reprise éventuelle des alimentations de la maison existante.

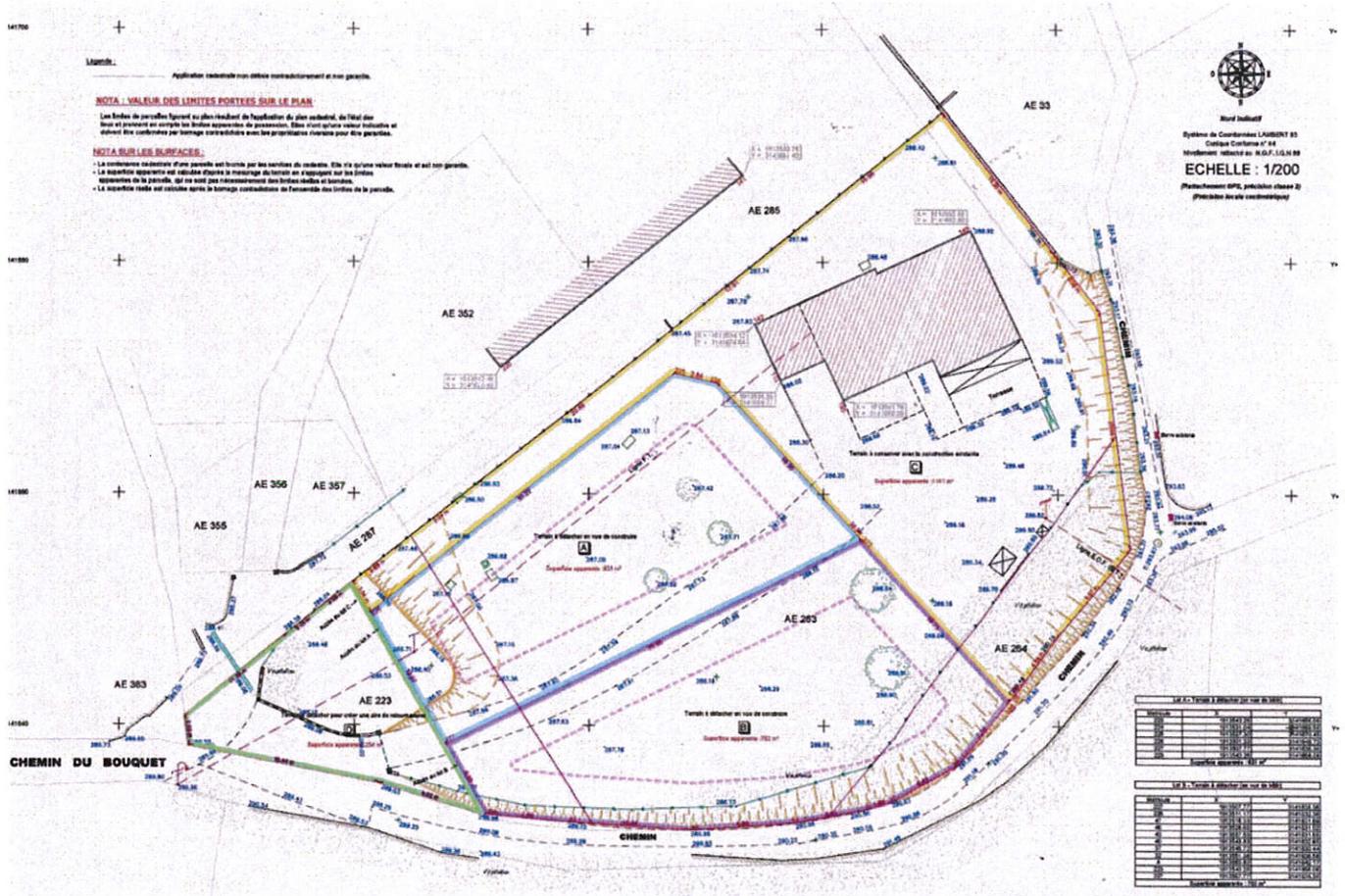


Mise en état des lieux

Article 2- Plan de morcellement et de desserte des lots

Le morcellement des parcelles, compatible avec le PLU et permettant une bonne utilisation des terrains, est présenté ci-après.

Il prend en compte la desserte de la maison existante et un accès à chacun des lots créés depuis l'aire de retournement.



Article 4 - Participation financière au titre du PUP

Le montant de la participation financière au coût des équipements publics s'élèvera, conformément au dossier PUP approuvé à : **125 € / m² de surface de plancher** de la construction qui sera réalisée.

Les montants précis seront calculés dans les arrêtés de permis de construire des constructions qui seront autorisées sur chacun des lots, y compris pour le lot bâti si celui-ci fait l'objet d'une extension.

Article 5 – Modalités de paiement

En exécution de titres de recettes émis par la Commune comme en matière de recouvrement des produits locaux, la participation sera versée à la Commune par le Notaire chargé de la vente de chaque lot et prélevé sur cette vente.

Article 6 - Périmètre

Le périmètre d'application de la participation PUP Sainte-Croix a été approuvé par délibérations du Conseil Municipal des 27 novembre 2015 et 28 juin 2017.

Article 7 – Durée d'exonération de la TA – Exonération de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif PFAC.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement TA, dans le périmètre du PUP, a été fixée par la délibération du Conseil Municipal à **6 (six) ans**.

Les constructions seront exonérées de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif PFAC car les travaux du PUP en 1^{ère} phase ont porté sur des travaux d'assainissement.

Article 8 – Modifications

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de PUP doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 9 – Conditions suspensives au caractère exécutoire de la présente convention

La présente convention ne sera exécutoire qu'après réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Réalisation des modalités de publicité prévues à l'article 11,
- Au bénéfice de la Société :
 - Obtention de l'ensemble des autorisations administratives devenues définitives, nécessaires à la réalisation des constructions issues de la division du terrain,
- Au bénéfice de la Commune :
 - Cession à la Commune par la Société de l'emprise de l'aire de retournement d'une superficie de 234 m², comme indiqué précédemment.

En cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives définies ci-dessus, la présente convention ne pourra être exécutoire et aucune participation ne sera due par la Société.

Article 10 - Clause résolutoire

La convention pourra être résiliée à l'initiative de la Société dans l'un des cas suivants :

- soit l'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction tel que défini précédemment,
- soit de retrait de l'autorisation d'urbanisme ou de recours gracieux ou contentieux emportant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme,
- soit à défaut d'intervention de l'acte authentique d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par la Société pour quelque motif que ce soit.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Métropole par la Société. La Métropole s'oblige dès réception à transmettre la notification à la Commune.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Métropole et la Commune et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats qu'elles auraient pu passer le cas échéant, (sous réserve de justificatifs) seront alors restituées à la Société dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par la Société à la Métropole, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus.

Article 11 - Transfert des permis de construire, mutations

En cas de transfert des permis de construire relevant de l'exécution du programme de construction tel que défini précédemment, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

La Société s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur de droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultantes de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

La Société sera tenue solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

Article 12 - Caractère exécutoire de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature ainsi que du lieu où le document peut être consulté au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence et, au siège de la Commune de Peynier.

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à disposition du public au siège de la Métropole et de la Commune de Peynier.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par la Société et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité, et au plus tard dans un délai de 6 ans (période d'exonération de la taxe d'aménagement).

Article 13 - Litige

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif compétent.

Article 14- Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente convention devra être effectuée soit :

- par remise en main propres contre signature d'une décharge, la date d'effet est celle figurant sur le reçu de livraison,
- par courrier recommandé avec accusé de réception, la date d'effet est la date de la première présentation à l'adresse du destinataire,
- par courrier électronique nécessairement confirmé, la date d'effet est la date d'envoi du courrier électronique sous réserve de confirmation expresse de sa réception par l'autre partie,

adressée au siège social ou au domicile de la partie concernée, tel qu'il figure en tête de la convention.

La Métropole et la Commune s'obligent à se transmettre les notifications reçues dès réception.

Article 15 - Documents annexes

Sont annexés les documents suivants à la présente convention :

Annexe 1 : Dossier PUP du 25 novembre 2015 et périmètre du 28 juin 2017.

Fait à PEYNIER le

Pour la Commune	Pour la Métropole	Pour la SARL ROGNIN / PACE
Le Maire Christian BURLE	La Présidente Martine VASSAL	Le Gérant

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Quartier Sainte Croix à Peynier - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune et Rognin Pace

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	71
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	71
Majorité absolue	36
Pour	71
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **16 OCT. 2018**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181011-2018_CT2_370-
DE
Date de télétransmission : 22/10/2018
Date de réception préfecture : 22/10/2018