

2018_CT2_371

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

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 : AMAROUCHÉ 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_02

■ Quartier Beaulieu à Peynier - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune et Monsieur Nedjar

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

7943

■ Quartier Beaulieu à Peynier - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune et Monsieur Nedjar

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 en date du 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de Peynier a instauré un périmètre de Projet Urbain Partenarial sur le Quartier Beaulieu et a approuvé le programme des équipements publics et le montant des participations.

Ce périmètre, occupé de manière peu dense, permet un développement pavillonnaire d'une douzaine de nouvelles constructions au fur et à mesure de l'équipement de la zone. La taille minimum des parcelles est fixée à 2 000 m² par le document d'urbanisme en vigueur.

Conformément à l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme, 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. 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. Le montant forfaitaire de la participation s'élève à 22 000 € par lot sur la base d'une construction maximale de 250 m².

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 les constructions édifiées dans le périmètre du PUP durant 6 ans.

Deux conventions ont déjà été signées par la commune dans le cadre du PUP Beaulieu, le propriétaire foncier de la parcelle AT7 sollicite aujourd'hui les collectivités pour la signature d'une convention afin de procéder à un découpage de son terrain et créer 2 lots à bâtir pour la construction de maisons individuelles.

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20181011-2018_CT2_371-
DE
Date de télétransmission : 22/10/2018
Date de réception préfecture : 22/10/2018

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 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 Beaulieu, les travaux ont été réalisés préalablement au 1er janvier 2018 et la convention ci-jointe est similaire aux deux précédentes conventions signées pour lesquelles les participations ont été perçues par la commune de Peynier.

Il convient donc aujourd'hui d'approuver la convention de PUP tripartite ci-jointe, qui détermine la participation du constructeur calculée sur la base du montant forfaitaire de 22 000€ par lot. Cette participation, d'un montant total de 44 000€, sera versée directement à la Commune de Peynier.

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 sur la poursuite des opérations engagées par les communes dans le cadre de PUP.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'opération du PUP Beaulieu 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 Monsieur Nedjar pour la mise en œuvre d'un programme sur la parcelle AT7.

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 affaire.

Pour enrôlement,



Beaulieu

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL PUP Beaulieu

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

Monsieur Jean-Claude NEDJAR
174, Chemin de Saint-Pierre
13790 PEYNIER
ci-après dénommée « Le Propriétaire »

Préalablement, il est rappelé :

Par délibération du 19 novembre 2013, le Conseil Municipal de Peynier a approuvé le dossier de Projet Urbain Partenarial PUP Beaulieu.

Dans ce périmètre, Mr NEDJAR, propriétaire de la parcelle cadastrée section AT n°7, de 3 780 m², souhaite procéder au découpage de cette parcelle en créant 2 lots à bâtir qui pourront recevoir chacun une maison individuelle.

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 Beaulieu ont été réalisés antérieurement au 1^{er} janvier 2018 et 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 réalisés précédemment par la Commune de Peynier et qui bénéficient aux constructions projetées.

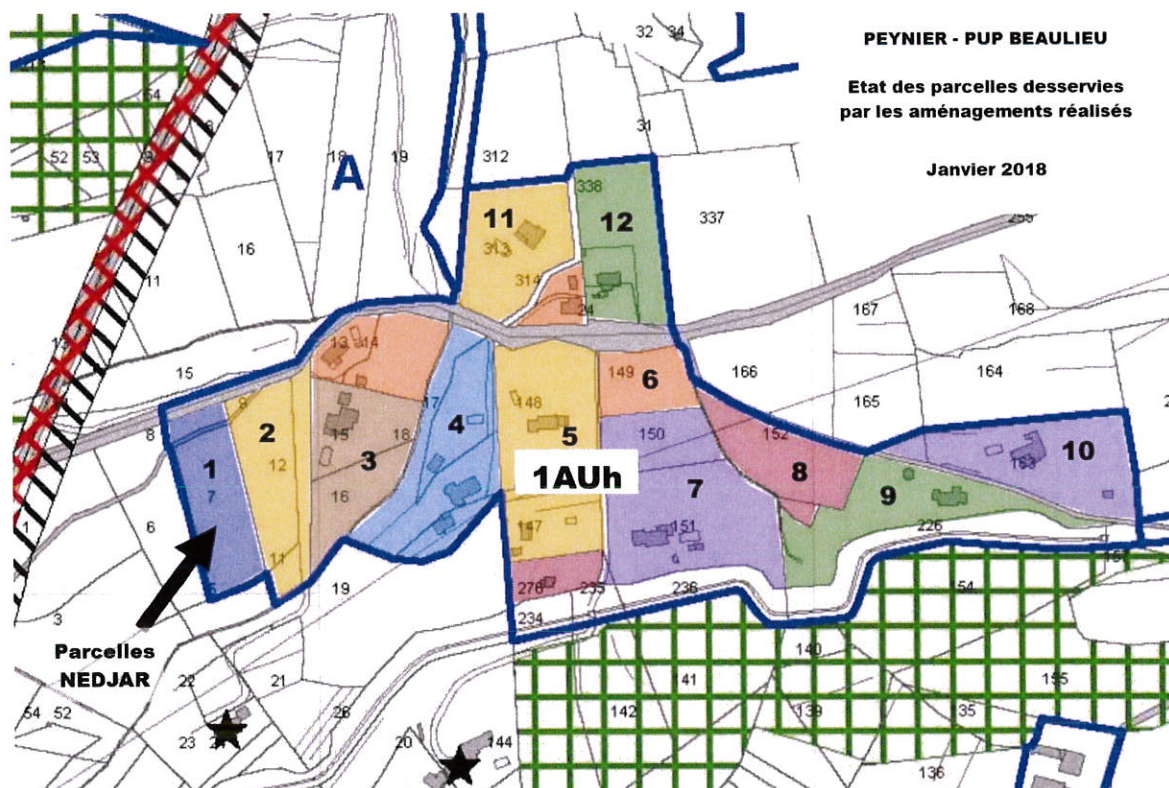
Les montants des participations financières ont été définis dans le dossier PUP, approuvé par la délibération du Conseil Municipal susvisée.

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

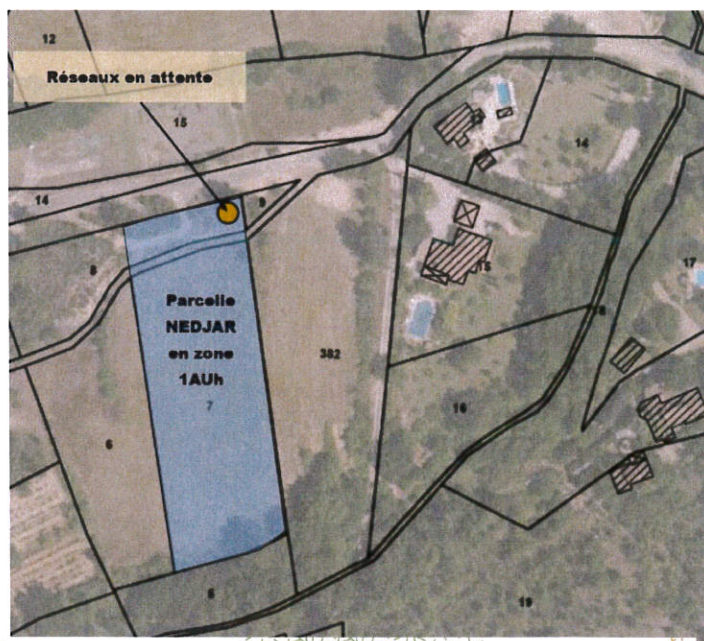
Périmètre du PUP et localisation de la parcelle



La Commune de Peynier, dans le cadre du PUP Beaulieu, préalablement au 1^{er} janvier 2018, a réalisé l'ensemble des équipements publics d'infrastructures nécessaires à la desserte des constructions projetées.

En ce qui concerne la propriété NEDJAR, ces équipements sont en attente au point indiqué sur le plan ci-dessus et consistent en :

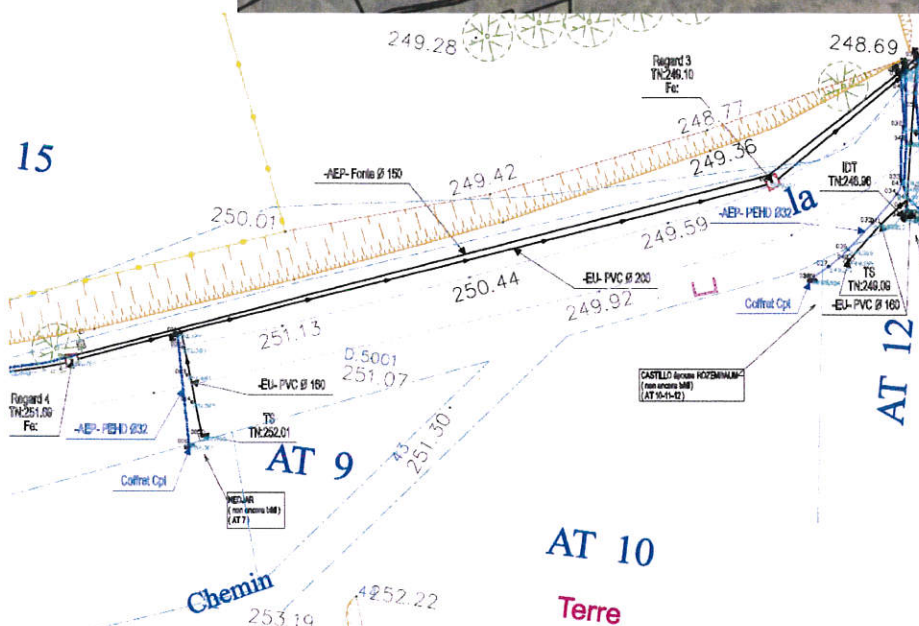
- Regard d'eaux usées,
- Coffret d'eau potable,
- Chambre LOT pour raccordement au réseau téléphonique,
- Coffret pour raccordement au réseau électrique,
- Chemin de la Treille remis en état après travaux.



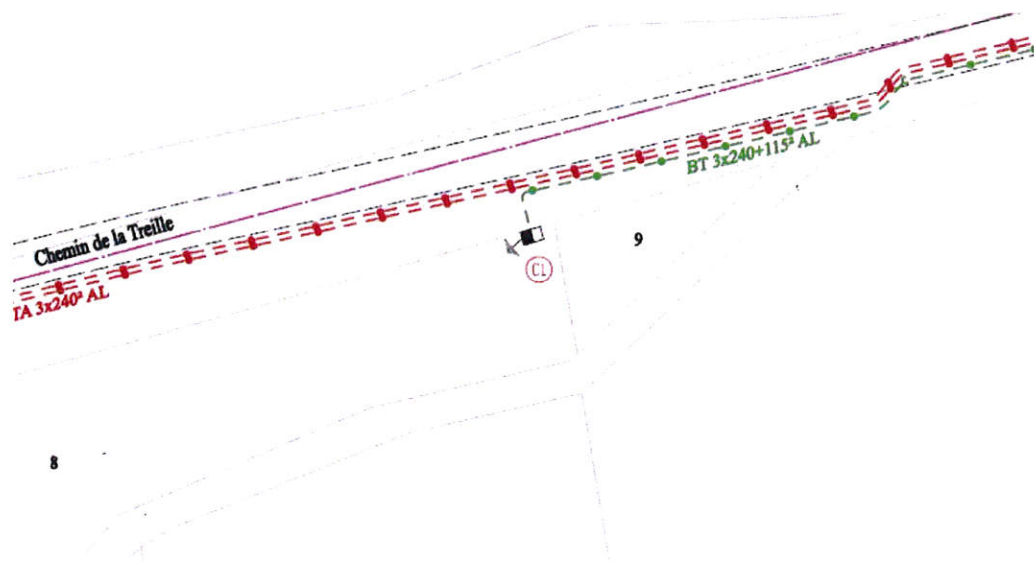
Détail des équipements en attente

Réseau AEP

Réseau EU



Réseau électrique



Article 2 – Plan de morcellement et de desserte des lots

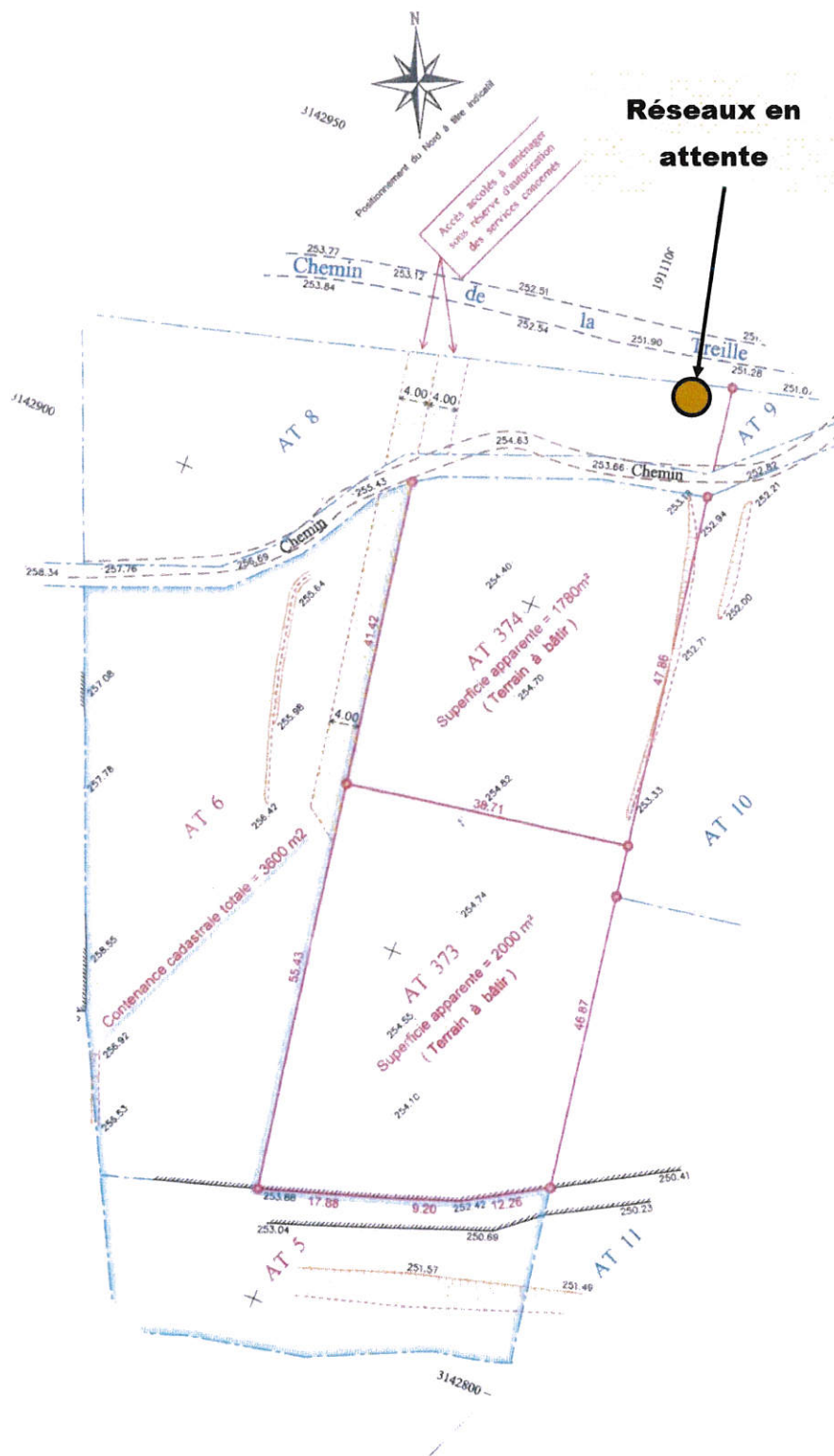
Les réseaux ont été laissés en attente pour 1 lot, ce qui était le projet initial.

Leur capacité est cependant suffisante pour desservir un 2^{ème} lot comme le PLU peut le permettre aujourd'hui.

La Commune ne prévoit pas cependant de faire des aménagements complémentaires.

Mr NEDJAR aura donc à sa charge, le raccordement du 2^{ème} lot à partir des réseaux en attente indiqués sur les documents de la présente convention.

Il sollicitera pour cela les services de la société Eaux de Marseille, d'ENEDIS et d'Orange, afin de réaliser ces raccordements conformément aux prescriptions de ces concessionnaires de réseaux.



Article 3 – Participation aux équipements publics

Participation financière au titre du PUP

Comme indiqué dans le dossier PUP approuvé par le Conseil Municipal le 19 novembre 2013, le coût global des travaux à réaliser par la Commune était estimé à 551 442 € HT dont 264 000 € à la charge des nouvelles constructions.

La participation pour chaque nouvelle construction a ainsi été fixée forfaitairement à 22 000 € soit pour les 2 lots : **44 000 € (quarante-quatre mille Euros).**

Article 4 – Modalités de paiement

En exécution d'un titre de recettes émis par la Commune comme en matière de recouvrement des produits locaux, Monsieur NEDJAR s'engage à procéder au paiement de la participation de PUP mis à sa charge dans les conditions suivantes :

✍ un versement de 44 000 €, effectué par le Notaire chargé de la vente du 1^{er} des 2 lots vendus, le jour de la vente de celui-ci.

Pour cela Monsieur NEDJAR s'engage à remettre à son notaire un exemplaire des présentes.

Article 5 - Périmètre

Le périmètre d'application de la participation PUP Beaulieu a été approuvé par délibérations du Conseil Municipal du 19 novembre 2013.

Article 6 – 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 ont porté sur des travaux d'assainissement.

Article 7 – Modifications

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

Article 8 – 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 du Propriétaire :
 - Obtention de l'ensemble des autorisations administratives devenues définitives, nécessaires à la réalisation des constructions issues de la division du terrain,

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 le Propriétaire.

Article 9 - Clause résolutoire

La convention pourra être résiliée à l'initiative du Propriétaire 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,

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 le Propriétaire. 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 au Propriétaire dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par le Propriétaire à la Métropole, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus.

Article 10 - 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.

Le Propriétaire 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.

Le Propriétaire sera tenu 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 11 - 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 le Propriétaire et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité, et au plus tard dans un délai de 10 ans (période d'exonération de la taxe d'aménagement).

Article 12 - 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 13- 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 14 - Documents annexes

Sont annexés les documents suivants à la présente convention :

Annexe 1 : Dossier PUP du 19 novembre 2013.

Fait à PEYNIER le

Pour la Commune	Pour la Métropole	Le Propriétaire
Le Maire Christian BURLE	La Présidente Martine VASSAL	Mr Jean Claude NEDJAR

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

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_371-
DE
Date de télétransmission : 22/10/2018
Date de réception préfecture : 22/10/2018