

2019_CT2_092

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Font de Garach 2 à Gardanne - Approbation du périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) – Approbation du programme des équipements publics et de leur financement – Durée d'exonération de la taxe d'aménagement - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) quadripartite entre la Métropole, la Commune, la Régie des Eaux du Pays d'Aix (REPA) et Cogedim Provence

Le 21 mars 2019, 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 15 mars 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ARDHUIN Philippe – AUGÉY Dominique – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CALAFAT Roxane – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – HOUEIX Roger – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – POLITANO Jean-Jacques – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROLANDO Christian – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TRAINAR Nadia – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTE Sophie donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – BACHI Abbassia donne pouvoir à MALAUZAT Irène – CESARI Martine donne pouvoir à FREGEAC Olivier – CORNO Jean-François donne pouvoir à BOUDON Jacques – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – FILIPPI Claude donne pouvoir à BARRET Guy – GOUIRAND Daniel donne pouvoir à HOUEIX Roger – GOURNES Jean-Pascal donne pouvoir à LHEN Hélène – GUINIERI Frédéric donne pouvoir à MANCEL Joël – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – LEGIER Michel donne pouvoir à RAMOND Bernard – MAILLIÉ Richard donne pouvoir à SALOMON Monique – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud donne pouvoir à CRISTIANI Georges – PAOLI Stéphane donne pouvoir à SUSINI Jules – PELLENC Roger donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – PIZOT Roger donne pouvoir à GERARD Jacky – SLISSA Monique donne pouvoir à BUCCI Dominique

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALBERT Guy – AMAROCHE Annie – AMEN Mireille – AMIEL Michel – BENKACI Moussa – BOYER Raoul – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CIOT Jean-David – DI CARO Sylvaine – GALLESE Alexandre – GARELLA Jean-Brice – JOUVE Mireille – LAFON Henri – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – ROUVIER Catherine – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – TERME Françoise – YDÉ Marcel

Secrétaire de séance : Roxane CALAFAT

Monsieur Jean-Claude FERAUD 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 21 mars 2019

04_6_01

■ **Font de Garach 2 à Gardanne - Font de Garach 2 à Gardanne- Approbation du périmètre de projet Urbain Partenarial (PUP) - Approbation du programme des équipements publics et de leur financement - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) quadripartite entre la Métropole, la Commune, la Régie des Eaux du Pays d'Aix (REPA) et Cogedim Provence**

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190321-2019_CT2_092-
DE
Date de télétransmission : 03/04/2019
Date de réception préfecture : 03/04/2019

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Mars 2019

10007

■ Font de Garach 2 à Gardanne - Approbation du périmètre de projet Urbain Partenarial (PUP) - Approbation du programme des équipements publics et de leur financement - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) quadripartite entre la Métropole, la Commune, la Régie des Eaux du Pays d'Aix (REPA) et Cogedim Provence

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

Le PLU de la Commune de Gardanne, approuvé le 27 mai 2010, a notamment pour objectif d'assurer un développement urbain maîtrisé et durable répondant aux objectifs de mixité de l'habitat. A Gardanne 50% du parc de logements date d'avant 1975 et les besoins identifiés en logement nécessitent à la fois la réhabilitation de l'existant et une augmentation de l'offre de logements neufs. Il s'agit de satisfaire la demande locale déjà existante mais aussi d'accompagner un développement démographique maîtrisé de la commune.

Le secteur dit de Font de Garach, en limite immédiate de l'urbanisation existante, est aujourd'hui en pleine mutation, avec une première opération réalisée dans le cadre d'un PUP en 2017 pour la construction de 148 logements, dont 49 logements sociaux.

Le secteur dénommé Font de Garach 2 inscrit en zone AUH2 couvre une superficie totale d'environ 2,1 hectares et fait aujourd'hui l'objet d'un projet de construction de logements par un opérateur privé.

Le règlement du PLU définit la zone AUH2 comme une zone à Urbaniser à dominante d'habitat insuffisamment équipée, dont l'urbanisation est possible dès réalisation des équipements nécessaires, et notamment l'extension du réseau d'eau potable et d'assainissement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190321-2019_CT2_092-
DE
Date de télétransmission : 03/04/2019
Date de réception préfecture : 03/04/2019

Les aménagements de voirie réalisées dans le cadre d'une opération sur ce secteur, vont permettre également de prolonger la voie, amorcée dans le cadre de la première opération de construction, et qui deviendra à terme la liaison entre l'avenue de Mimet (Route Départementale 7) et le Chemin du Claou.

Il est souhaité de faire financer les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du site par les différents propriétaires fonciers, lotisseurs, aménageurs ou constructeurs dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, en respectant les principes de nécessité et de proportionnalité. Le périmètre du PUP est délimité par le plan annexé à la présente délibération, ce périmètre correspond à celui de la zone AUH2 du PLU et comprend les parcelles suivantes : BK40, BK39, BK47, BK37, BK48, BK49, BK219, BK225, BK38 soit une superficie d'environ 2,1 hectares.

Le programme des équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à 696 290 € HT, y compris les frais afférents aux études et aux chantiers. Le détail de ce programme, ainsi que leur maîtrise d'ouvrage et leur financement sont décrits dans le dossier annexé au présent rapport. En effet, plusieurs maîtres d'ouvrage interviennent pour la réalisation des travaux d'équipements publics en fonction de la répartition des compétences :

- la Commune de Gardanne pour les travaux de voirie et réseaux secs ;
- la Métropole Aix Marseille Provence pour les équipements liés au pluvial ;
- la Régie des Eaux du Pays d'Aix pour les travaux d'eau potable et d'assainissement.

La quote part de l'opérateur privé est fixée à 89 % de cette dépense.

La société Cogedim Provence entend développer sur la totalité du périmètre un programme d'environ 96 logements dont 29 logements sociaux, soit environ 7 348 m² de surface de plancher. La participation totale de l'opérateur est de 625 994€ et se répartie de la manière suivante :

- participation en nature, avec l'apport du foncier nécessaire à la réalisation de la voirie et des réseaux. La valeur de cette emprise foncière d'une surface de 2 257 m² a été estimée par France Domaine à 86000€HT.
- participation en numéraire, calculée selon les besoins générés par l'opération. Compte tenu du programme de constructions envisagé par l'opérateur Cogedim Provence sa participation s'élève à 539 994 € HT.

La participation totale de l'opérateur est de l'ordre de 85 € /m² de surface de plancher.

Il est précisé que la participation aux équipements d'eau et d'assainissement et aux équipements hydrauliques, équipements exclusivement réalisés pour les besoins de l'opération, seront financés en totalité par l'opérateur.

Le dossier de PUP présentant le programme des équipements publics, le programme prévisionnel des constructions, les maîtrises d'ouvrage et la répartition financière sont joints à la convention de PUP ci

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190321-2019_CT2_092-
DE
Date de télétransmission : 03/04/2019
Date de réception préfecture : 03/04/2019

annexée.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence. Toutefois, les équipements publics à réaliser sont de maîtrises d'ouvrage différentes et relèvent pour la voirie et les réseaux secs de compétence communale, pour l'eau potable et l'assainissement de la Régie des Eaux du Pays d'Aix et enfin pour le pluvial de compétence métropolitaine. La convention de PUP prévoit que chaque maître d'ouvrage percevra directement la quote-part des participations correspondant à la réalisation des équipements publics relevant de sa compétence.

Les dépenses et les recettes liées au programme des équipements publics de ce PUP sont inscrites sur les budgets de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de la commune de Gardanne, et de la Régie des Eaux du Pays d'Aix en 2020. En effet, afin de s'assurer une coordination optimale des chantiers, les travaux publics seront engagés en 2020.

La convention de PUP prévoit les modalités de versement de la participation.

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.

En application de l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme et du principe de non-cumul des participations d'urbanisme ayant le même objet, la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (PFAC) ne sera pas versée par l'opérateur, qui finance déjà le renforcement des réseaux d'eaux usées.

Il convient donc d'approuver la convention du PUP ci-jointe et ainsi engager la mise en œuvre de cette opération de constructions.

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 L332-11-3 et L332-11-4 ;
- 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°FAG 152-4969/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La convention ci-jointe.

Où le rapport ci-dessus,

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20190321-2019_CT2_092- DE Date de télétransmission : 03/04/2019 Date de réception préfecture : 03/04/2019

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- La nécessité de réaliser les travaux d'équipements publics mentionnés ci-dessus permettant la viabilisation et l'accueil des projets de construction dans le périmètre précité, qui vont bénéficier aux futurs habitants et usagers des programmes immobiliers.
- Que le projet porté par l'opérateur répond aux enjeux de développement urbain de la commune.
- Qu'il nécessite la réalisation de travaux d'équipements publics.
- Que ces travaux seront financés via un PUP.

Délibère**Article 1 :**

Le périmètre de PUP Font de Garach 2, tel qu'il est annexé à la présente délibération, est approuvé et couvre une superficie d'environ 2,1 hectares.

Article 2 :

Le programme des équipements publics à réaliser est approuvé selon le principe de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, ainsi que le mode de répartition entre les différentes opérations de constructions successives ;

Article 3 :

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est fixée à 10 ans à compter du rendu exécutoire de la présente délibération.

Article 4 :

Est approuvée la convention de PUP entre la Métropole, la Commune de Gardanne, la Régie des Eaux du Pays d'Aix et la société Cogedim Provence pour la mise en œuvre du projet « Font de Garach 2 » sur la commune de Gardanne.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisée à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la convention de PUP.

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

Henri PONS

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20190321-2019_CT2_092- DE Date de télétransmission : 03/04/2019 Date de réception préfecture : 03/04/2019

Convention de Projet Urbain Partenarial

Projet Font de Garach 2

Commune de Gardanne

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 Métropole Aix-Marseille-Provence représentée par Madame la Présidente en exercice, Martine VASSAL, ou son représentant, en vertu de la délibération n°FAG 001-425618/CM en date du 20 septembre 2018, domicilié en cette qualité au siège de la Métropole, 58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE, ci-après « La Métropole » ;

La Commune de Gardanne, représentée par le Maire, Monsieur Roger MEI, en vertu de la délibération n° en date du , domiciliée en cette qualité à l'Hôtel de Ville, Cours de la République, 13120 GARDANNE, ci-après la « Commune » ou la « Ville »;

La Régie des Eaux du Pays d'Aix, représentée par Monsieur François LAURENT, Directeur Général de la Régie des Eaux du Pays d'Aix, en vertu de l'article 11 des statuts de la Régie adopté par délibération au Conseil Métropolitain du 28 Juin 2018, domicilié en cette qualité à 185 Avenue de Pérouse, 13090 Aix en Provence Ci-après la « Régie des Eaux du Pays d'Aix », ou la « REPA » ;

Et,
COGEDIM PROVENCE, 140 avenue du 12 juillet 1998 – Bâtiment B – Les Carrés de Lenfant, 13290 Aix-en-Provence, SIRET 442 739 413 000 56, représentée par Monsieur Raffaël DON GIOVANNI, en qualité de Directeur de Programme, ci-après « la société » ou « l'opérateur »

Préalablement, il est rappelé :

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par les personnes publiques compétentes est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement dénommée « **Font de Garach 2** »;

Cette opération intervient en prolongement d'une première opération, ayant elle-même nécessité la mise en œuvre d'un projet urbain partenarial entre la commune de Gardanne et la société COGEDIM PROVENCE. Cette opération permettra de poursuivre l'aménagement d'une voie de liaison entre l'avenue de Mimet et le chemin du Claou, en prolongeant l'amorce de voirie déjà réalisée. A terme la jonction sera faite avec la réalisation d'un carrefour entre ces deux voies.

Le projet immobilier porté par la société COGEDIM PROVENCE prévoit la réalisation de 96 logements, dont 29 logements sociaux.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence. Toutefois, considérant que les équipements publics à réaliser sont majoritairement des équipements publics communaux, financés par la ville, ladite convention prévoira que les participations liées à la réalisation desdits équipements soient versées à la Commune, à la Métropole, et à la Régie des Eaux du Pays d'Aix.

A ce titre, la Métropole a approuvé le périmètre du PUP Font de Garach 2 et acté le principe d'exonération de la taxe d'aménagement par délibération du Conseil de Métropole le 28 mars 2019.

Ceci exposé, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 - Périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est annexé à la présente.

Il recouvre les parcelles cadastrées section BK n°37, 38, 39, 40, 47, 48, 49, 219 et 225, sur une superficie totale de 20 816 m².

Article 2 - Programme de construction

Il s'agit d'un projet immobilier de logements en petits collectifs R+1 et en maisons individuelles, réunissant du logement social, du logement intermédiaire, de l'accession à prix maîtrisé et de l'accession libre.

L'opération s'installe sur un terrain de plus de 2 hectares et regroupera à terme 96 logements, dont 29 logements sociaux. Le programme proposera 74 logements collectifs et 22 maisons individuelles pour une surface de plancher de 7 348 m².

Le programme global des constructions est joint en annexe.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20190321-2019_CT2_092- DE Date de télétransmission : 03/04/2019 Date de réception préfecture : 03/04/2019

Article 3 - Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics porte sur :

- La création d'une voirie de 14,40 mètres d'emprise sur l'emplacement réservé ER n°83 et 84. Elle comprend deux voies de circulation de 6,00 mètres d'emprise, deux trottoirs de 1,40 mètres de largeur chacun, deux pistes cyclables de 1,50 mètres de largeur chacune, d'une bande de stationnement de 2,10 mètres minimum de largeur et d'espaces verts attenants ;
- La création d'un réseau d'arrosage pour les espaces verts ;
- La création des différents réseaux afférents (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, éclairage public, fibre télécom communale, fourreaux télécom ;
- La réalisation d'un bassin de rétention enterré lié à l'imperméabilisation engendrée par cette voirie nouvelle.
- Le foncier d'emprise de la voirie, d'une surface de 2 257 m².

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la Commune de Gardanne et la Régie des Eaux du Pays d'Aix s'engagent à prendre les dispositions nécessaires pour assurer le bon déroulé de la réalisation des travaux du programme des équipements publics dont la liste, la maîtrise d'ouvrage et le coût prévisionnel sont précisés dans le programme des équipements publics ci-joint en annexe.

Le coût prévisionnel total des équipements publics s'élève à **696 290€ HT**.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article 4 - Exonération de la Taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- au siège de la Métropole
- et au siège de l'Hôtel de Ville de Gardanne.

En outre, en application de l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme, s'applique le principe de non-cumul des participations d'urbanisme ayant le même objet ; aussi la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (PFAC) ne pourra pas être exigée de l'opérateur.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20190321-2019_CT2_092- DE Date de télétransmission : 03/04/2019 Date de réception préfecture : 03/04/2019

Article 5 - Montant de la participation due par l'opérateur

Le plan de financement annexé à la convention précise le plan de financement du programme des équipements publics.

Les participations versées par COGEDIM PROVENCE seront numéraires et en nature, comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

NATURE DE DEPENSES	MONTANT €HT	PARTICIPATIONS COGEDIM
Voirie – Réseaux secs	296 000 €	236 800 €
Assainissement eaux pluviales Bassin de rétention	170 000 €	170 000 €
Réseaux AEP/EU	88 810 €	88 810 €
Etudes (levés topo, MOE, SPS, études de sol...)	55 480 €	44 384 €
Foncier emprise de voirie	86 000 €	86 000 €
TOTAL	696 290 €	625 994 €

5-1 Participation numéraire

La part du coût des équipements publics mis à la charge de l'opérateur est calculée en fonction des besoins générés par le programme des constructions.

Au vu du programme des constructions, et du programme des équipements publics, le montant de la participation aux équipements publics s'élève à **539 994 € HT**. Ce montant est non révisable et non actualisable.

5-2 Participation en nature

La Société COGEDIM PROVENCE s'engage à apporter en paiement les terrains non bâtis ci-après désigné :

- parcelles cadastrées sections BK n°37p (354 m²), 39 (1 294 m²), 40p (116 m²), 219p (417 m²) et 225p (76 m²), sis lieudit Font de Garach à Gardanne, d'une superficie totale de 2 257 m².

Ce foncier est nécessaire pour la création d'une voirie publique, dont trottoirs et stationnements, la création des différents réseaux afférents (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, éclairage public), ainsi que la réalisation d'un bassin de rétention enterré lié à l'imperméabilisation engendrée par cette voirie nouvelle.

La valeur de la participation en nature est fixée à 86 000 €HT, conformément à l'estimation des domaines jointes à la convention.

Ce foncier devra faire l'objet d'une cession par acte authentique à la Commune dans les délais fixés à l'article 7. COGEDIM PROVENCE s'engage à mettre cette emprise foncière à disposition de la commune, dans un délai de 1 mois après dépôt de la DBOC, afin qu'elle puisse réaliser toutes les études et interventions préalables aux travaux.

Accuse de réception en Préfecture
018290054807-20190321-2019_CT2_092-
DE
Date de télétransmission : 03/04/2019
Date de réception préfecture : 03/04/2019

Article 6 - Délais de réalisation du programme des équipements publics

Il est précisé au préalable que la Commune, la Métropole et la Régie des Eaux du Pays d'Aix sont responsables de la bonne conduite des travaux et des engagements pris dans cet article uniquement sur la réalisation des travaux relevant de leur maîtrise d'ouvrage respective (cf programme des équipements publics en annexe).

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la Commune et la Régie des Eaux du Pays d'Aix s'engagent à livrer les ouvrages 18 mois après la déclaration d'ouverture du chantier de l'opérateur, sous réserve de la mise à disposition des terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics à la Commune de Gardanne par l'opérateur.

Les parties s'obligent dès notification de la présente convention à organiser un comité technique, réunissant leurs représentants respectifs afin de pouvoir organiser :

- Le démarrage des travaux
- L'organisation et la coordination entre les différents chantiers.

Une fois l'ensemble de ces modalités définies, la Métropole, la Commune et la Régie des Eaux du Pays d'Aix lanceront les travaux d'équipements publics dans le cadre préétabli par le comité technique et la présente convention.

Chaque partie fera son affaire des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation :

- D'une part, pour ce qui concerne l'opérateur, de l'opération immobilière envisagée
- D'autre part, pour ce qui concerne la Métropole, la REPA et la commune, pour la réalisation des équipements publics.

Les parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tout acte ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution de la convention.

Article 7 - Modalités de paiement de la participation

7-1 Paiements en numéraire

Le paiement des participations sera effectué sur présentation d'un titre de recette émis par le trésorier compétent, à savoir :

- pour le versement à la Commune : le Trésorier de Gardanne
- pour le versement à la Métropole : le Trésorier de Marseille
- pour le versement à la REPA : le Trésorier de Marseille

7-2 Echancier de la perception des participations

Le montant de la participation en numéraire sera réglé dans sa totalité à la déclaration d'ouverture du chantier.

La Commune percevra 281 184 €, la Métropole percevra 170 000 € et la Régie des Eaux du Pays d'Aix percevra 88 810 €.

La participation en nature, correspondant à l'emprise foncière nécessaire à la réalisation du programme des équipements publics, devra faire l'objet d'une cession à la Commune de Gardanne au plus tard 8 mois après la déclaration d'ouverture du chantier.

Accession à la Commune de
013-200054807-20190321-2019_CT2_092-
Date de télétransmission : 03/04/2019
Date de réception préfecture : 03/04/2019

Article 8 - Conditions suspensives

La présente convention ne deviendra définitive qu'après levée de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :

- Purge de tout recours sur la délibération du conseil métropolitain approuvant la présente convention ;
- Purge de tout recours sur la délibération du conseil municipal approuvant la présente convention ;
- Purge de tout recours sur la décision du Conseil d'Administration de la REPA approuvant la présente convention ;
- Obtention des autorisations d'urbanisme par l'opérateur (permis d'aménager et/ou permis de construire), purgées de tout recours ;
- Maîtrise avérée par l'opérateur du foncier nécessaire à l'opération (attestation de propriété, acquisition du foncier par l'aménageur)
- Levée de prescription de fouilles archéologiques consécutifs à un diagnostic archéologique (article L523-1 et suivants du Code du Patrimoine)

Le constat de la mainlevée des conditions suspensives fera l'objet d'un procès-verbal co-signé par les trois parties.

Article 9 - Restitution de la participation financière

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à la Société COGEDIM PROVENCE, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Dans cette hypothèse, il y aura toutefois lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par les Collectivités au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne pourra être demandée.

Article 10 - Clause résolutoire

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

- soit l'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction de l'opérateur tel que défini dans l'article 2 ;
- 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 COGEDIM PROVENCE 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 l'opérateur. 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 l'opérateur dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par l'opérateur à la Métropole, de la survenance de l'un des cas énoncés ci-dessus.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190321-2019_CT2_092-
DE
Date de télétransmission : 03/04/2019
Date de réception préfecture : 03/04/2019

Article 11 - Transfert du permis de construire, mutations

En cas de transfert des permis de construire relevant de l'exécution du programme de construction tel que défini à l'article 2, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

L'opérateur 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.

L'opérateur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement de la participation non encore effectuée à la date de l'acte de vente ou de tous autres actes conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

Article 12 - Avenant

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention. Tout avenant sera soumis aux règles de publicité et de formalités nécessaires.

Article 13 - 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 mairie de Gardanne.

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 Mairie de Gardanne.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par l'opérateur aux différents Maîtres d'ouvrage 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).

Il est précisé que chacune des parties est habilitée à signer cette convention pour la part qui la concerne.

Article 14 - 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.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20190321-2019_CT2_092- DE Date de télétransmission : 03/04/2019 Date de réception préfecture : 03/04/2019

Article 15- 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 par l'opérateur dès réception.

Article 16 - Documents annexes

Dossier de PUP, dont :

- périmètre d'application de la présente convention
- plan de financement
- le programme des équipements publics

Fait à XXXXXX.

Le XXXXXX.

En 4 exemplaires originaux.

Signatures

Pour la Métropole

Pour la Régie des Eaux du Pays d'Aix

Martine VASSAL
La Présidente de la Métropole
Ou son représentant

François LAURENT
Le Directeur Général

Pour la Commune

Pour la Société COGEDIM PROVENCE

Roger MEÏ
Le Maire de Gardanne

Raffaël DON GIOVANNI
Directeur de Programme

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20190321-2019_CT2_092- DE Date de télétransmission : 03/04/2019 Date de réception préfecture : 03/04/2019

PUP FONT DE GARACH 2

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190321-2019_CT2_092-
DE
Date de télétransmission : 03/04/2019
Date de réception préfecture : 03/04/2019

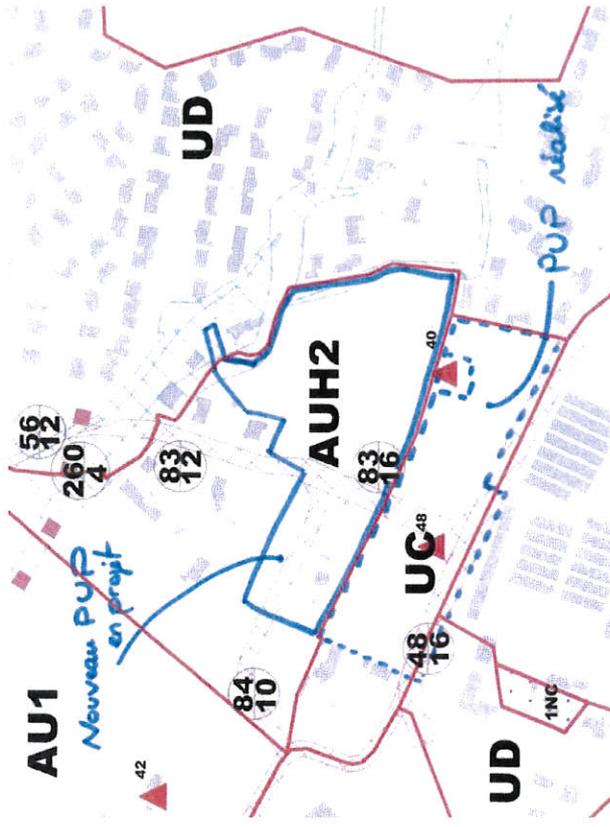
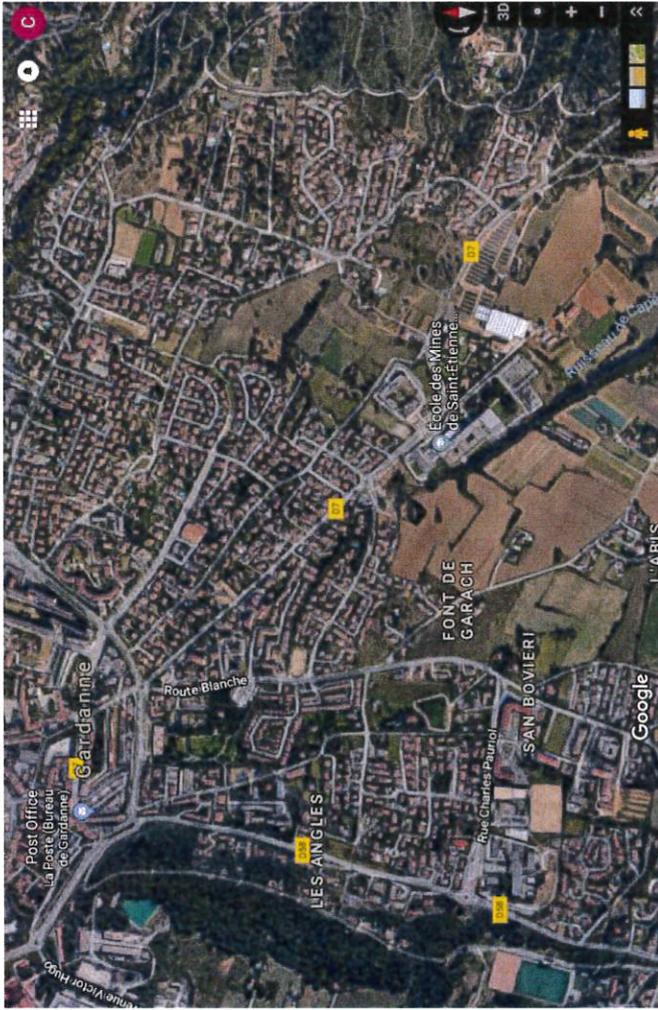
Territoire du Pays d'Aix – Direction des Opérations d'Aménagement

PRESENTATION DU SITE

1) Localisation et contexte du site

La zone AUH2 est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation préalable d'équipements nécessaires, voirie et réseaux divers.

a. Localisation du site d'implantation :



2) Aménagement et urbanisation du site

Cette opération a pour but de poursuivre l'aménagement d'une voie de liaison entre l'avenue de Mimet (Route Départementale 7) et le Chemin du Claou, en prolongeant la voie dénommée Passage de la Noria de Font de Garach jusqu'au chemin du Claou et en y aménageant un carrefour de jonction entre ces deux voies.

L'objectif est également de proposer une diversification de la production de logements en promouvant la création de logements sociaux et la création de logements en accession sociale;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190321-2019_CT2_092-
DE
Date de télétransmission : 03/04/2019
Date de réception préfecture : 03/04/2019

Programme global des constructions

L'opération s'inscrit sur un terrain de plus de 2 hectares et permettra la réalisation d'un programme immobilier de 96 logements, dont 29 logements sociaux. Il s'agit principalement de logements en petits collectifs R+1 (74 logements) et en maisons individuelles (22 maisons).

La Surface De Plancher totale de l'ensemble immobilier est de 7 348 m², et est répartie de la manière suivante :

- 5 138 m² pour les logements collectifs
- 2 210 m² pour les maisons individuelles



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190321-2019_CT2_092-
DE
Date de télétransmission : 03/04/2019
Date de réception préfecture : 03/04/2019

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Réalisé par la commune de Gardanne, la Métropole Aix-Marseille-Provence, et la Régie des Eaux du Pays d'Aix, le programme des équipements publics de la zone comprend :

- La création d'une voirie de 14,40 mètres d'emprise sur l'emplacement réservé ER n°84. Elle comprend deux voies de circulation de 6,00 mètres d'emprise, deux trottoirs de 1,40 mètres de largeur chacun, deux pistes cyclables de 1,50 mètres de largeur chacune, d'une bande de stationnement de 2,10 mètres minimum de largeur et d'espaces verts attenants ;
- La création d'un réseau d'arrosage pour les espaces verts ;
- La création des différents réseaux afférents (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, éclairage public, fibre télécom communale, fourreaux télécom ;
- La réalisation d'un bassin de rétention enterré lié à l'imperméabilisation engendrée par cette voirie nouvelle.
- L'emprise foncière pour la réalisation de la voirie d'une surface de 2 257 m²

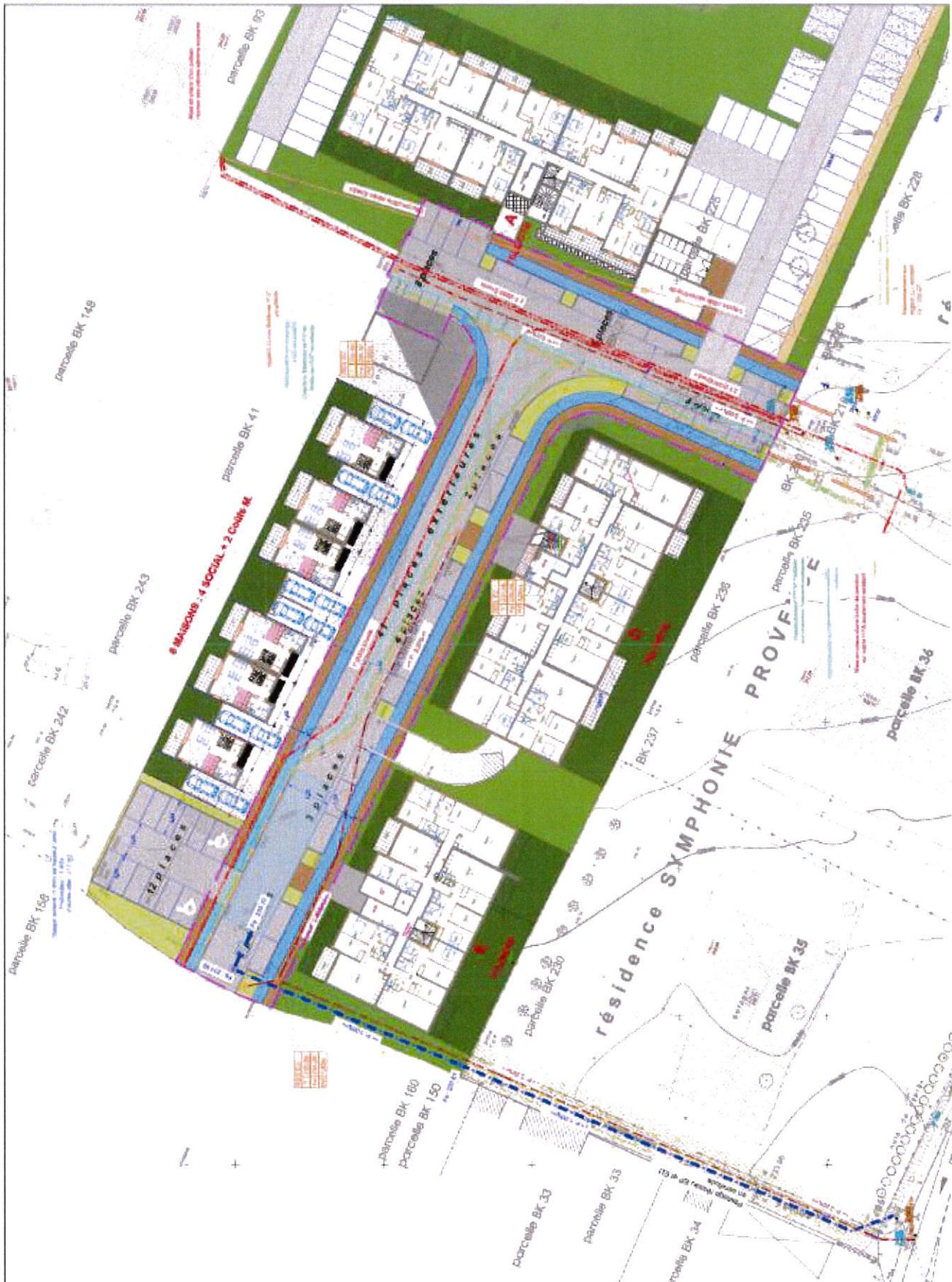
Répartition du coût des équipements publics

Le programme de travaux d'équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à 610 290 € HT, y compris les frais afférents aux études et aux chantiers. Les travaux sur les réseaux d'eau et d'assainissement seront effectués par la Régie des Eaux du Pays d'Aix, les travaux d'assainissement pluvial pris en charge par la Métropole Aix-Marseille-Provence. L'opérateur participe à la réalisation des travaux de voirie et de réseaux secs au prorata des besoins qu'il génère. En revanche, les travaux pour la réalisation des réseaux humides (eau potable, assainissement, pluvial) seront entièrement pris en charge par l'opérateur immobilier. Il s'agit en effet de création de réseaux uniquement rendu nécessaires pour l'opération. la participation numéraire de l'opérateur s'élève à 539 994 €HT (détail dans le plan de financement ci-après).

La participation numéraire versée par l'opérateur, s'ajoute la participation en nature correspondant à l'emprise foncière nécessaire à la réalisation du programme des équipements publics. Les terrains ont été évalués à 86 000€HT.

En conséquence, compte tenu du programme prévisionnel de construction sur le périmètre du PUP, la participation moyenne est de l'ordre de 85 €HT/m² surface de plancher.

PLANS TECHNIQUES VRD



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190321-2019_CT2_092-
DE
Date de télétransmission : 03/04/2019
Date de réception préfecture : 03/04/2019

Programme des équipements publics : maîtrises d'ouvrages et financements

PUP FONT DE GARACH 2	Coût prévisionnel en HT	Maîtrise d'ouvrage	FINANCEMENT									
			Commune		Opérateurs		MAMP		REPA			
			%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant		
Postes												
Voirie – Réseaux secs	296 000 €	Commune	20%	59 200 €	80%	236 800 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Assainissement eaux pluviales Bassin de rétention	170 000 €	MAMP	0%	0 €	100%	170 000 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Réseaux AEP/EU	88 810 €	REPA	0%	0 €	100%	88 810 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Études (levés topo, MOE, SPS, études de sol...)	55 480 €	commune	20%	11 096 €	80%	44 384 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Foncier emprise de voirie	86 000 €	commune	0%	0 €	100%	86 000 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
TOTAL	696 290 €			70 296 €		625 994 €	0,00%	0 €	0,00%	0 €	0,00%	0 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190321-2019_CT2_092-
DE
Date de télétransmission : 03/04/2019
Date de réception préfecture : 03/04/2019

PLAN DE FINANCEMENT

NATURE DE DEPENSES	MONTANT €HT	PARTICIPATIONS COGEDIM
Voirie – Réseaux secs	296 000 €	236 800 €
Assainissement eaux pluviales Bassin de rétention	170 000 €	170 000 €
Réseaux AEP/EU	88 810 €	88 810 €
Etudes (levés topo, MOE, SPS, études de sol...)	55 480 €	44 384 €
Foncier emprise de voirie	86 000 €	86 000 €
TOTAL	696 290 €	625 994 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190321-2019_CT2_092-
DE
Date de télétransmission : 03/04/2019
Date de réception préfecture : 03/04/2019

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Font de Garach 2 à Gardanne - Approbation du périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) – Approbation du programme des équipements publics et de leur financement – Durée d'exonération de la taxe d'aménagement - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) quadripartite entre la Métropole, la Commune, la Régie des Eaux du Pays d'Aix (REPA) et Cogedim Provence

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	65
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	65
Majorité absolue	33
Pour	65
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 27 MARS 2019

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20190321-2019_CT2_092-
DE
Date de télétransmission : 03/04/2019
Date de réception préfecture : 03/04/2019