

2019_CT2_616

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS- Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec Bouygues Immobilier - Quartier Saint Victor à Cabriès

Le 12 décembre 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 06 décembre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – AUGEY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Héléne – MANCEL Joël – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BENKACI Moussa donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – CORNO Jean- François donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CRISTIANI Georges donne pouvoir à MARTIN Régis – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – SLISSA Monique donne pouvoir à ALBERT Guy – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALLIOTTE Sophie – AMIEL Michel – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BUCCI Dominique – CIOT Jean-David – DEVESA Brigitte – FERAUD Jean- Claude – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – YDÉ Marcel

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 12 décembre 2019

04_6_08

■ **Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec Bouygues Immobilier - Quartier Saint Victor à Cabriès**

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

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

14034

■ Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec Bouygues Immobilier - Quartier Saint Victor à Cabriès

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 Cabriès, approuvé le 23 mars 2017, a notamment pour ambitions de valoriser et conforter le tissu urbain existant tout en conservant le cadre naturel et agricole de la commune. En complément, il vise un développement ciblé d'opérations exemplaires en termes de mixité urbaine. Ainsi, la zone 1AU est une zone à urbaniser destinée à l'accueil résidentiel ou d'équipement. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opération(s) d'aménagement, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle, et respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui ont une valeur réglementaire. Ce zonage traduit aussi les objectifs du PADD et contribue de façon prioritaire à la production de logements sociaux.

Par délibération du conseil de Métropole du 19 décembre 2019, il est décidé d'instaurer un périmètre de Projet Urbain Partenarial sur une zone 1AUe et 1AUe-f1p, dit « PUP QUARTIER SAINT VICTOR », sur une surface d'environ 7,33 hectares. En effet, les aménagements de voirie sur ce secteur vont permettre de sécuriser les déplacements doux (piétons, cycles...) et d'éviter de saturer la circulation devant le collège Marie Mauron en réaménageant le Chemin de Saint Victor et le débouché sur la RD60A. Il est de plus nécessaire de réaliser le raccordement aux réseaux secs et humides, notamment par une extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement, et l'adaptation d'équipements existants du réseau d'eau potable.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_616-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Ainsi, il est décidé que l'ensemble des équipements publics rendus nécessaires par l'opération seront financés dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial. Le montant prévisionnel du programme des équipements publics est de 2 533 340 € HT (soit 3 040 008 €TTC) sur l'ensemble du périmètre de PUP. La quote-part des opérateurs privés est fixée à 56,7 % de cette dépense. Le total des participations attendues s'élève donc à 1 430 000€. En application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le coût des travaux est réparti en respectant les principes de proportionnalité et de nécessité.

Sur le périmètre du PUP, l'OAP prévoit le développement d'environ 160 logements en totalité pour environ 14 733m² de surface de plancher, comprenant des logements sociaux. Bouygues Immobilier entend développer, sur le tènement foncier situé à l'Ouest du Chemin de Saint Victor, un programme d'environ 133 logements soit 12 433m² de surface de plancher, représentant 84 % de la surface de plancher prévisionnelle totale. Ainsi, la participation de l'opérateur s'élève à 1 200 000 €. Il s'agit uniquement d'une participation en numéraire, calculée selon la surface de plancher générée par l'opération au regard de la surface de plancher totale prévisionnelle développée dans le périmètre du PUP.

Il est précisé que la participation aux équipements d'eau et d'assainissement, exclusivement réalisés pour les besoins de l'opération, seront financés en totalité par les opérateurs. En effet, la nécessité d'étendre les réseaux d'eau et d'assainissement et d'adapter les équipements (requalification de la station de filtration) provient uniquement des besoins uniques et spécifiques des projets.

Le dossier de PUP présentant le programme des équipements publics, le programme prévisionnel des constructions et la répartition financière sont joints à la convention de PUP ci 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 la compétence communale, et pour l'eau potable et l'assainissement de la compétence de la Métropole. La convention de PUP prévoit que les participations seront versées uniquement à la Métropole, qui se chargera du reversement à la Commune de la quote-part lui revenant. Une convention de reversement avec la Commune sera présentée lors d'un prochain conseil de Métropole.

Les dépenses et les recettes liées à la réalisation des travaux d'eau et d'assainissement seront donc inscrites sur le budget annexe eau et assainissement du Pays d'Aix.

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 le périmètre adossé à la convention de PUP sont exonérées de taxe d'aménagement pendant 10 ans. En outre, en application de l'article L.322-6 du Code de l'Urbanisme et du principe du 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 via le PUP les travaux liés au réseau d'assainissement.

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

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_616- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020 |
|---|

- 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 021-5718/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération du Conseil de Métropole du 19 décembre 2019 approuvant le périmètre de PUP, le programme des équipements publics et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- 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 :

Est approuvée la convention de PUP entre la Métropole et *Bouygues Immobilier*, ou toute personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, pour la mise en œuvre du projet « QUARTIER SAINT VICTOR » sur la commune de Cabriès.

Article 2 :

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

Article 3 :

Il est précisé qu'en application de l'article L. 332-11-4 du code d'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie et au siège de la Métropole de la mention de la signature de la convention.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le Budget Annexe de l'Assainissement, Territoire du Pays d'Aix, en section d'Investissement : chapitre 21, nature 21532, fonction 10

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le Budget Annexe de l'Eau, Territoire du Pays d'Aix, en section d'Investissement : chapitre 21, nature 21531, fonction 10

Article 5 :

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_616- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020 |
|---|

La recette correspondante sera constatée sur le Budget Annexe de l'Assainissement, Territoire du Pays d'Aix, *en section d'Investissement* : chapitre 13, nature 1318

La recette correspondante sera constatée sur le Budget Annexe de l'Eau, Territoire du Pays d'Aix, en section d'Investissement : chapitre 13, nature 1318

La recette correspondante sera constatée sur le Budget Principal Métropolitain, en section d'Investissement : chapitre 13, nature 1348, fonction 61.

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

Henri PONS

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_616- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020 |
|---|

Convention de Projet Urbain Partenarial

Saint Victor

Commune de Cabriès

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, 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 » ;

Et,

La Société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 562 091 546, représentée par Monsieur Olivier FERRONI en qualité de Directeur de l'Agence Provence Nord et Alpes, domicilié professionnellement à Immeuble Grand Large, 7 Boulevard de Dunkerque, 13002 MARSEILLE.

ci-après « l'opérateur » ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_616-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

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 de construction projetée, sur le secteur dénommé « **Saint Victor** » sur la Commune de Cabriès.

L'aménagement de ce nouveau quartier s'inscrit dans les objectifs du document d'urbanisme de la Commune, et vise à développer un programme d'environ 160 logements au total. La zone est couverte par une OAP (OAP6 Saint-Victor) au PLU de Cabriès, visant à développer l'habitat. La zone est classée en partie 1AUa (zone à urbaniser destinée à l'accueil résidentiel ou d'équipement) et en partie 1AUa-f1p (zone à urbaniser concernée par l'aléa feu de forêt donnant lieu à des mesures spécifiques).

De plus, le secteur est concerné par deux servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme : la zone 1AUa-f1p est concernée par la servitude SMS09 imposant 30% de logements sociaux à réaliser, la zone 1AUa est concernée par la SMS10 imposant 60% de logements sociaux.

Le périmètre est scindé en 2 secteurs par le Chemin de Saint Victor : un secteur Ouest d'environ 6,15 hectares et un secteur Est d'environ 1,18 hectares.

L'opérateur a élaboré sur le tènement foncier Ouest un programme d'environ 133 logements défini à l'article 2. Le secteur Est fera l'objet d'un autre programme immobilier, porté par un autre acteur, et qui fera l'objet d'une convention distincte ultérieure.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence.

A ce titre, la Métropole a approuvé le périmètre du PUP Saint Victor et acté le principe d'exonération de la taxe d'aménagement par délibération du Conseil de Métropole le 19 décembre 2019.

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

Article 1 – Périmètre du PUP

Le périmètre approuvé du PUP Saint Victor, annexé à la présente convention, recouvre les parcelles cadastrées CY0008, CY0017, CY0018, CY0036, CY0037, CY0038, CY0054, CY0055, DC0097 et DC0098, pour une surface totale d'environ 7,33 ha.

Article 2 - Programme de construction

Le périmètre d'application de la présente convention porte sur le tènement foncier Ouest, composé des parcelles CY0008, CY0054 et CY0055, soit 6,15 hectares environ. Il demeure annexé à la présente.

L'opérateur a élaboré sur ce périmètre, dans le cadre d'un permis de construire, un programme d'environ 133 logements, dont 40 logements sociaux.

Il s'agit d'un projet immobilier de logements en petits collectifs et/ou habitat intermédiaire en partie Nord du tènement (R+1 et R+2), et un secteur d'habitat individuel en R+1 maximum en partie Sud du tènement. Le projet comporte en outre la réalisation de 394 places de stationnement, dont 307 en surface et 87 garages, d'espaces extérieurs et d'aménagements pluviaux type bassins de rétention.

Le programme global des constructions est joint en annexe.

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_616- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020 |
|---|

Article 3 - Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics porte sur des travaux de voirie et de réseaux divers :

- Création d'une piste cyclable, en continuité de l'existant rue Raymond Martin, depuis le complexe sportif jusqu'au croisement avec le Chemin de Saint Victor : piste en enrobé ocre ou stabilisé renforcé, glissière de sécurité, réseaux secs (éclairage public...);
- Elargissement à 6m maximum et requalification du Chemin de Saint Victor, depuis la RD60A jusqu'à la rue Raymond Martin : reprise de la structure, fossé pluvial et génie civil pour réseaux secs ;
- Création d'un tourne à gauche sur la RD60A à l'intersection avec le Chemin Saint Victor ;
- Extension du réseau d'adduction en eau potable et requalification de la station de filtration du collège Marie Mauron : augmentation de la capacité, création réseau AEP et augmentation du débit de livraison ;
- Extension du réseau d'assainissement : station de refoulement, conduite de refoulement et conduite gravitaire ;

Les objectifs de ce programme sont de permettre de sécuriser les déplacements doux et de ne pas saturer la circulation devant le collège Marie Mauron et le débouché sur la RD543. Les réseaux secs et humides sont indispensables pour la réalisation du projet.

Le coût prévisionnel total des équipements publics s'élève à **2 533 340 €HT**.

La METROPOLE s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour assurer le bon déroulé de la réalisation des travaux du programme des équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel sont précisés dans le programme des équipements publics ci-joint en annexe.

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 part métropolitaine 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 Cabriès.

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.

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 l'opérateur seront de nature exclusivement financières.

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_616- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020 |
|---|

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 porté par l'opérateur.

Au vu du programme des constructions, du programme des équipements publics et de la typologie des logements, le montant de la participation s'élève à 1 207 046€, arrondi à **1 200 000 €**.

5-2 Révision du montant de la participation

Le montant de la participation financière noté à l'article 5-1 est révisable.

Il sera revu, à la hausse ou à la baisse, par avenant, sur la base du coût réel des travaux du programme des équipements publics, qui sera arrêté à la notification des marchés de travaux.

Toute révision du montant sera ventilée entre les financeurs selon la répartition des financements figurant au programme des équipements publics.

Article 6 - Délais de réalisation du programme des équipements publics

Il est précisé au préalable que la Métropole est responsable de la bonne conduite des travaux et des engagements pris dans cet article uniquement sur la réalisation des travaux relevant de sa maîtrise d'ouvrage propre (cf. programme des équipements publics en annexe).

La Métropole s'engage à démarrer toutes les procédures pour la désignation du maître d'œuvre et le lancement des études dès notification de la présente convention.

La Métropole s'engage à livrer les travaux figurant au programme des équipements publics durant le second trimestre 2023. Etant ici précisé que les procédures relatives aux appels d'offres travaux ne seront lancées qu'une fois le permis purgé de tout recours.

Les travaux de maîtrise d'ouvrage communale seront achevés dans un délai de 18 mois à compter de la DROC.

L'achèvement est réputé réalisé dès lors que les ouvrages peuvent fonctionner. Pour l'appréciation de cet achèvement ne seront pas pris en compte les travaux de finalisation et de reprise de défaut et/ou de malfaçons dès lors qu'ils n'empêchent pas leur utilisation conforme à leur destination (ouverture au public, mise en exploitation).

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

- le suivi de la maîtrise d'œuvre et notamment la présentation de l'AVP et du PRO, avec le chiffrage du coût des travaux
- Le démarrage des travaux
- L'organisation et la coordination entre les différents chantiers.

Une fois l'ensemble de ces modalités définies, la Métropole lancera 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, 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.

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_616- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020 |
|---|

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 : le Trésorier de Marseille.

7-2 Echancier de la perception des participations

Conformément au plan de financement, le montant de la participation sera réglé en plusieurs versements selon les modalités suivantes :

- Le premier versement équivalent à 5% du montant de la participation, soit 60 000€, à la première échéance à l'acquisition des terrains, au budget annexe de l'eau et de l'assainissement du Pays d'Aix ;
- Le deuxième versement : 45% du montant de la participation, soit 540 000€ au démarrage du chantier (date de la déclaration d'ouverture du chantier), au budget annexe de l'eau et de l'assainissement du Pays d'Aix ;
- Le solde : 50% du montant de la participation, soit 600 000€, 12 mois après le démarrage du chantier (date de la déclaration d'ouverture du chantier), dont 100 000€ au budget général de la Métropole et 500 000€ au budget annexe de l'eau et de l'assainissement du Pays d'Aix. Ces montants seront révisés par avenant au regard du coût réel des travaux faisant suite à la notification des marchés de travaux dans les conditions fixées à l'article 5-2 de la présente convention

7-3 Garantie bancaire

L'opérateur s'engage à souscrire une caution auprès d'un organisme bancaire de son choix pour le montant correspondant à 50% du montant de sa participation aux travaux tel que fixé à l'article 5-1 de la présente convention, et ce à compter de la levée des conditions suspensives visées à l'article 8 et au plus tard le jour du 1^{er} versement défini à l'article 7.2, pour toute la durée de validité de la présente convention.

Cette caution peut être révisée à la baisse, au regard des différents acomptes déjà versés à la collectivité par l'opérateur.

Elle ne doit jamais se trouver inférieure au montant de la participation restant à devoir, éventuellement révisée à la hausse (indexation INSEE) conformément aux dispositions de l'article 5.

Dès lors que les participations sont intégralement versées, la Métropole s'engage à restituer l'original de l'attestation de la caution bancaire à l'opérateur.

Article 8 - Conditions suspensives

La présente convention deviendra définitive dès lors qu'une des conditions suspensives suivantes sera réalisée :

- Obtention des autorisations d'urbanisme par l'opérateur (permis d'aménager et/ou permis de construire), purgées de tout recours et du retrait administratif ;
- Maîtrise avérée par l'opérateur du foncier nécessaire à l'opération (attestation de propriété, acquisition du foncier par l'aménageur)

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_616- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020 |
|---|

Le constat de la mainlevée des conditions suspensives fera l'objet d'un procès-verbal co-signé par les 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 l'opérateur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

En cas d'abandon par l'aménageur, le constructeur ou le propriétaire foncier, le titulaire d'une autorisation peut obtenir la décharge d'une participation s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de donner suite à cette autorisation et de mettre en œuvre son projet.

Il y aura toutefois lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par la Collectivité au titre des équipements rendus nécessaires par le projet, conformément aux dispositions de l'article 10.

Article 10 - Clause résolutoire

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

- absence d'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation du programme de construction de l'opérateur tel que défini dans l'article 2 ;
- retrait de l'autorisation d'urbanisme ou recours gracieux ou contentieux emportant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme ;
- défaut d'intervention de l'acte authentique d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévues par l'opérateur ;

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.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Métropole, et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats qu'elle aurait pu passer le cas échéant, (sous réserve de factures justificatives) 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 visés ci-dessus.

Article 11 - Transfert du permis de construire, mutations

En cas de transfert du 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 des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autres acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_616- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020 |
|---|

Article 12 – Clause de substitution

L'opérateur se réserve la possibilité de se substituer toute personne morale dans ses droits et obligations prévus aux termes des présentes, ce que les parties acceptent expressément.

Cette substitution fera l'objet d'une information à la Métropole par courrier recommandé avec accusé de réception, dès qu'elle sera effective.

Article 13 - 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.

La modification du montant de la participation conformément à l'article 5-2 sera approuvée par avenant.

Article 14 - 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 Cabriès.

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 Cabriès.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par l'opérateur au Maître 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).

Article 15 - 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 16 - 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.

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_616- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020 |
|---|

Article 17 - Documents annexes

Est annexé à la présente convention le dossier du PUP Saint Victor dont notamment :

- périmètre d'application du PUP Saint Victor
- programme global des constructions
- programme des équipements publics
- plan de financement

Fait à :

Le

En 2 exemplaires originaux.

Pour la Métropole,
Madame Martine VASSAL
La Présidente de la Métropole
Ou son représentant

Pour l'opérateur,
Monsieur Olivier FERRONI
Le Directeur de l'Agence Provence Nord et
Alpes, ou son représentant

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_616-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

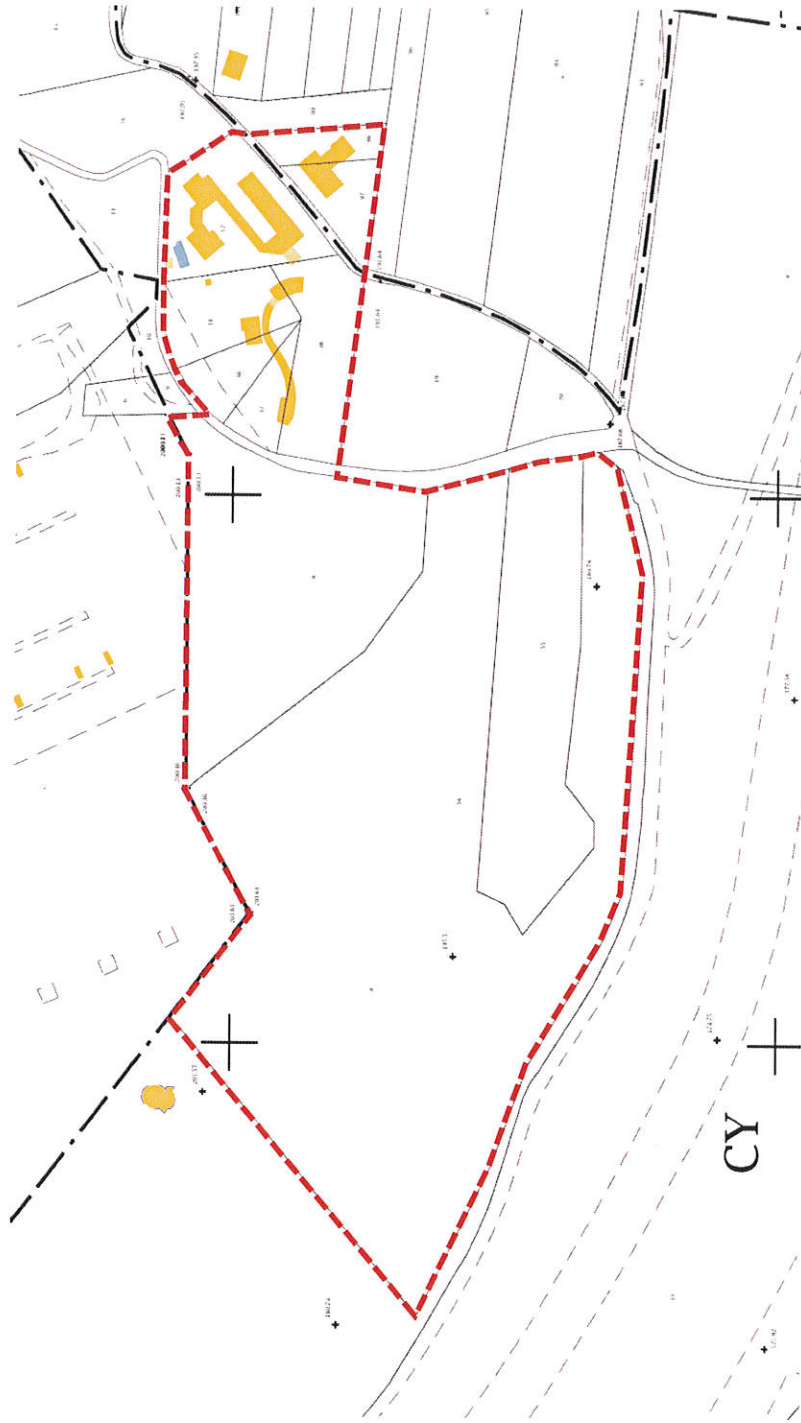
PUP SAINT VICTOR

Territoire du Pays d'Aix – Direction des Opérations d'Aménagement
29/11/2019

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_616-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

A/ PERIMETRE DU PUP

| Identification parcelle | Surface (m ²) |
|----------------------------|------------------------------|
| CY0008 | 11 466 |
| CY0017 | 3 353 |
| CY0018 | 1 931 |
| CY0036 | 974 |
| CY0037 | 851 |
| CY0038 | 2 669 |
| CY0054 | 41 999 |
| CY0055 | 8 029 |
| DC0097 | 1 200 |
| DC0098 | 857 |
| TOTAL | 73 329 |



Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20191212-2019_CT2_616-
 DE
 Date de télétransmission : 09/01/2020
 Date de réception préfecture : 09/01/2020

B/ PRESENTATION DU SITE

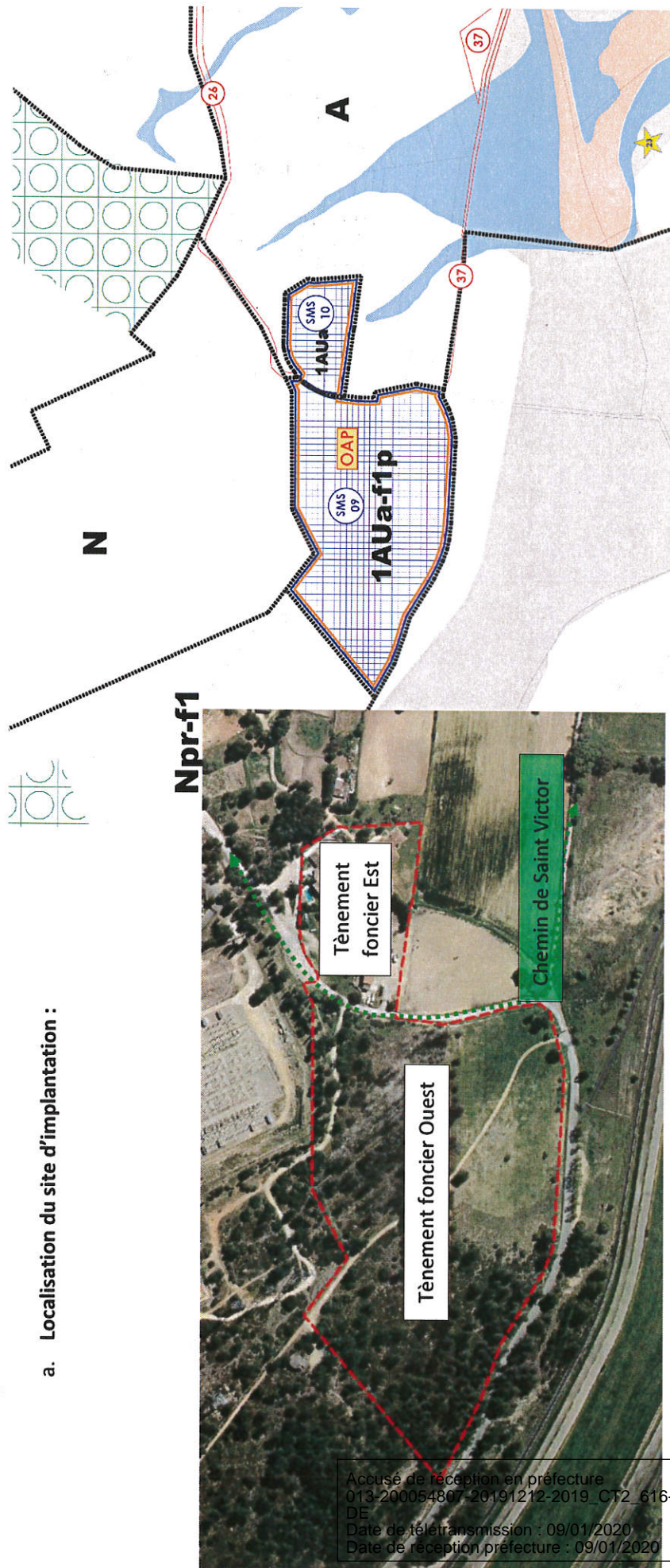
1) Localisation et contexte du site

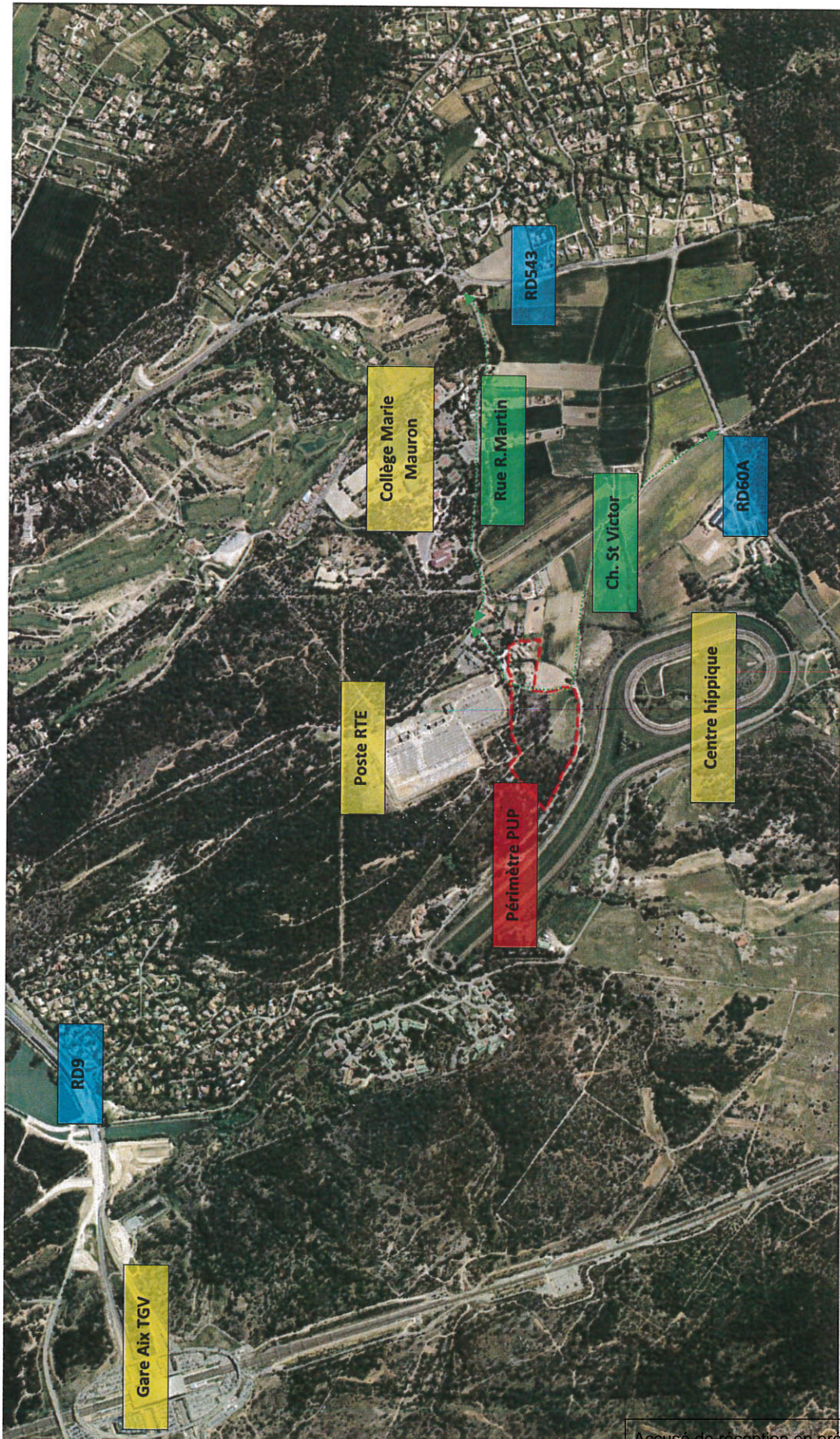
Le site d'implantation est sur la Commune de Cabriès, à proximité du centre hippique et du complexe d'équipements communal. Il est relié au village par la rue Raymond Martin et desservi par le chemin de Saint-Victor, et jouxte un poste électrique de RTE.

La zone est couverte par une OAP (OAP6 Saint-Victor) au PLU de Cabriès, visant à développer l'habitat. La zone est classée en partie 1AUa (zone à urbaniser destinée à l'accueil résidentiel ou d'équipement) et en partie 1AUa-f1p (zone à urbaniser concernée par l'aléa feu de forêt donnant lieu à des mesures spécifiques).

De plus, le secteur est concerné par deux servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4^e du Code de l'Urbanisme : la zone 1AUa-f1p est concernée par la servitude SMS09 imposant 30% de logements sociaux à réaliser, la zone 1AUa est concernée par la SMS10 imposant 60% de logements sociaux.

a. Localisation du site d'implantation :



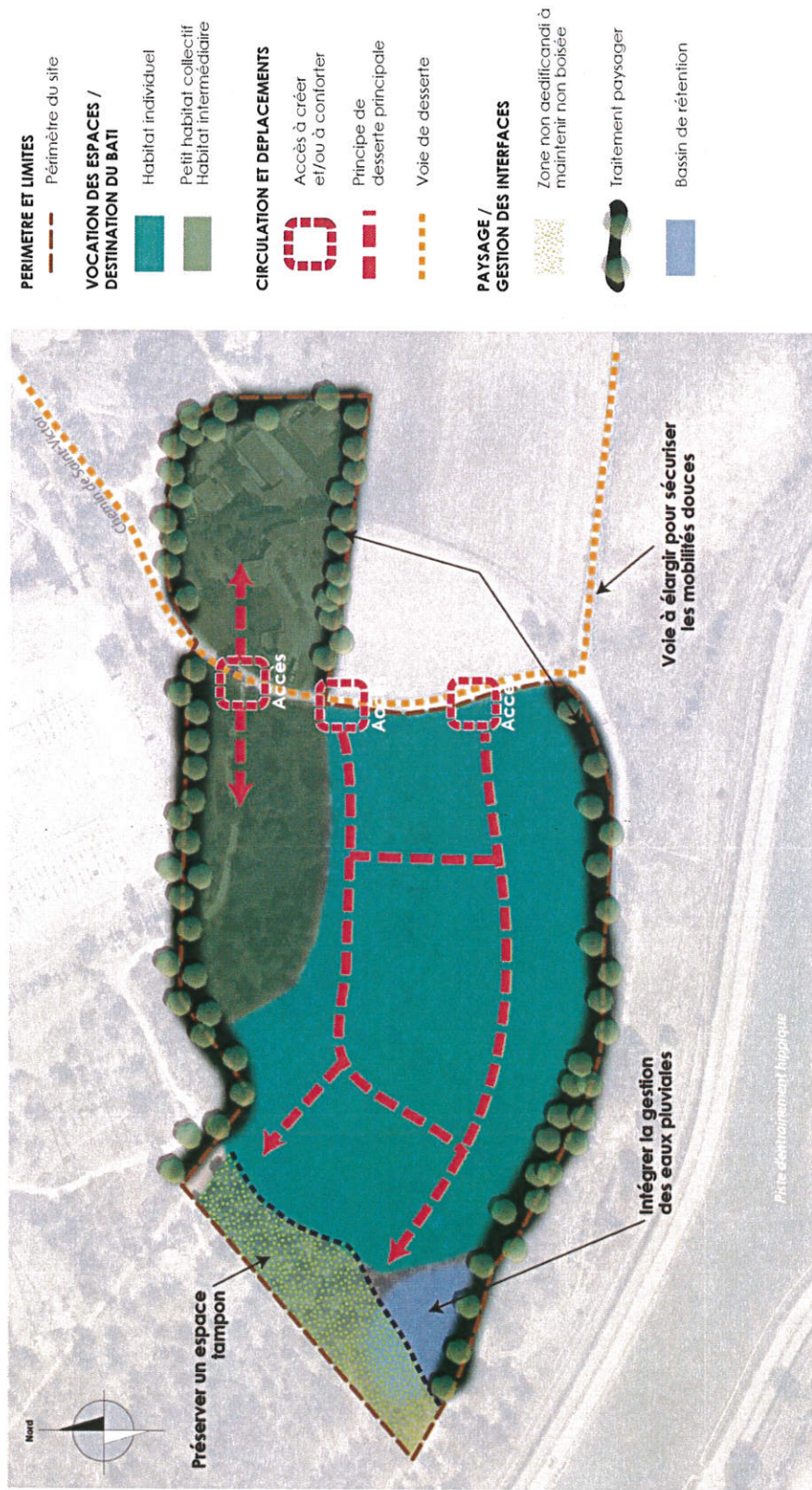


Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_616-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

2) Aménagement et urbanisation du site

L'aménagement du secteur doit permettre la création au total d'environ 160 logements, y compris des logements sociaux, et des espaces communs (espaces récréatifs, stationnement, bassin de rétention...).

L'arrivée de cette opération nécessite le réaménagement des accès (liaison jusqu'à la Rue Raymond Martin et requalification du Chemin Saint Victor) et la création de cheminement doux, afin de sécuriser les déplacements des usagers, ainsi que le raccordement aux réseaux secs et humides.



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_616-DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

C/ PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

L'opération s'inscrit sur un périmètre d'environ 7,3 hectares. Deux projets distincts, séparés par le chemin de Saint-Victor, composent l'opération et permettront la réalisation d'un programme immobilier d'environ 160 logements conformément à l'OAP, dont une part de logements sociaux. Il s'agit de logements en petits collectifs (R+1 à R+2) ou d'habitat intermédiaire en partie Nord, et de maisons individuelles en R+1 maximum en partie Sud.

La Surface De Plancher totale de l'ensemble immobilier est d'environ 14 733 m², et est répartie de la manière suivante :

- Sur le tènement foncier situé à l'Ouest du chemin Saint-Victor, il est prévu le développement de 12 433 m² SDP représentant 133 logements (dont 40 logements sociaux) dont :
 - 2 570 m²SDP pour les logements collectifs sociaux en R+2, représentant 40 logements
 - 774 m²SDP pour les logements collectifs en R+1, représentant 6 logements
 - 9 089 m²SDP pour les maisons individuelles en R+1 avec garage, soit 87 logements
 - Des aménagements paysagers et pluviaux de type bassins de rétention, ainsi que 106 places de parkings à destination des visiteurs
- Sur le tènement foncier situé à l'Est du chemin Saint-Victor, un potentiel de 2 300m² SDP représentant 26 logements reste à préciser et à aménager.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_616-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Projet sur le tènement foncier à l'Ouest du Chemin Saint-Victor



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_616-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

D/ PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Répartition du coût des équipements publics

Le programme des équipements publics de la zone comprend :

- Des travaux de voirie :
 - La création d'une piste cyclable en continuité de l'existant rue Raymond Martin (depuis le complexe sportif jusqu'au croisement avec le Chemin de Saint Victor) : piste en enrobé ocre ou stabilisé renforcé, glissière de sécurité, réseaux secs (éclairage public...);
 - L'élargissement à 6m maximum et la requalification du Chemin de Saint Victor, depuis la RD60A jusqu'à la rue Raymond Martin : reprise de la structure, fossé pluvial et génie civil pour fourreaux ;
 - La création d'un tourne à gauche sur la RD60A à l'intersection avec le Chemin Saint Victor ;
- Des travaux sur les réseaux humides :
 - L'extension du réseau d'adduction en eau potable et la requalification de la station de filtration du collège Marie Mauron : augmentation de la capacité, création réseau AEP et augmentation du débit de livraison ;
 - L'extension du réseau d'assainissement : station de refoulement, conduite de refoulement et conduite gravitaire

Les aménagements de voirie projetés vont permettre de sécuriser les déplacements doux (piétons, cycles...) et de ne pas saturer la circulation devant le collège Marie Mauron et le débouché sur la RD543.

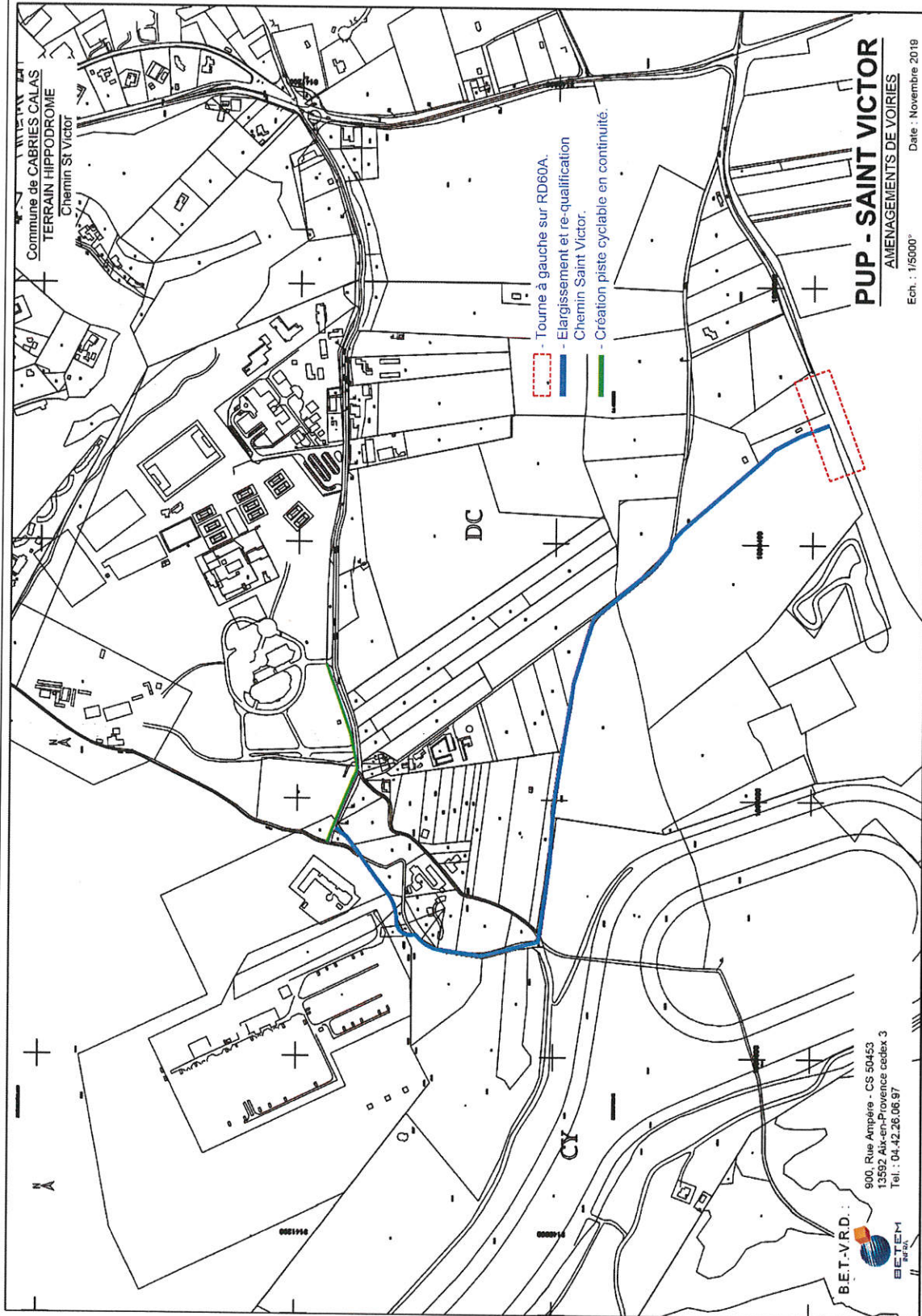
Le programme de travaux d'équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à **2 533 340 €HT** (3 040 008 €TTC), y compris les frais afférents aux études et aux chantiers.

Les opérateurs participent à la réalisation des travaux de voirie et aménagements divers au prorata des besoins qu'ils génèrent, ces aménagements bénéficiant aussi au reste du quartier. Ainsi, au regard de l'implantation des logements et des travaux projetés, il est convenu que les opérateurs participeront à 10% des dépenses de voirie.

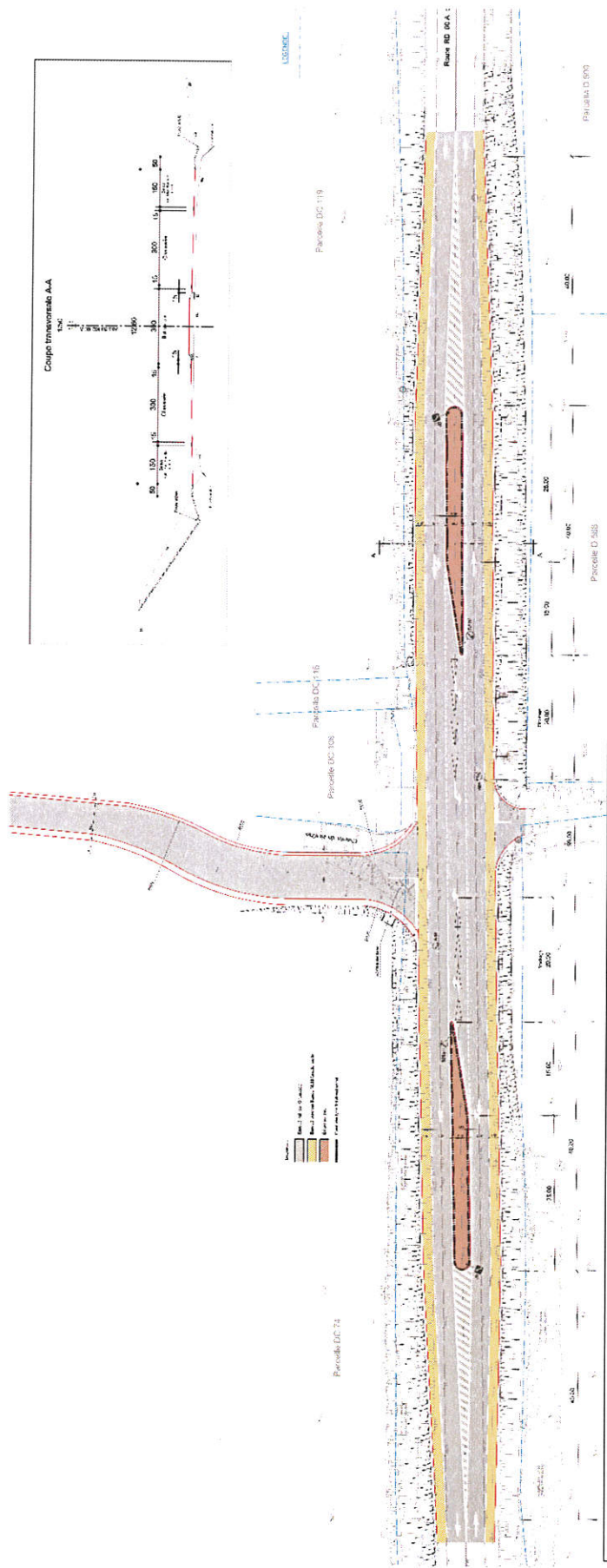
En revanche, les travaux sur les réseaux humides seront entièrement pris en charge par les opérateurs, s'agissant de création de réseaux et de travaux sur les équipements uniquement rendus nécessaires pour les opérations.

Les participations numériques des opérateurs s'élèvent donc à **1 430 000 €** (détail dans le plan de financement ci-après), réparties aux proratas des surfaces de planchers créées par chacune des opérations immobilières.

Ainsi, compte tenu du programme prévisionnel de construction sur le périmètre du PUP, la participation moyenne est de l'ordre de **100€/m²** de surface de plancher.

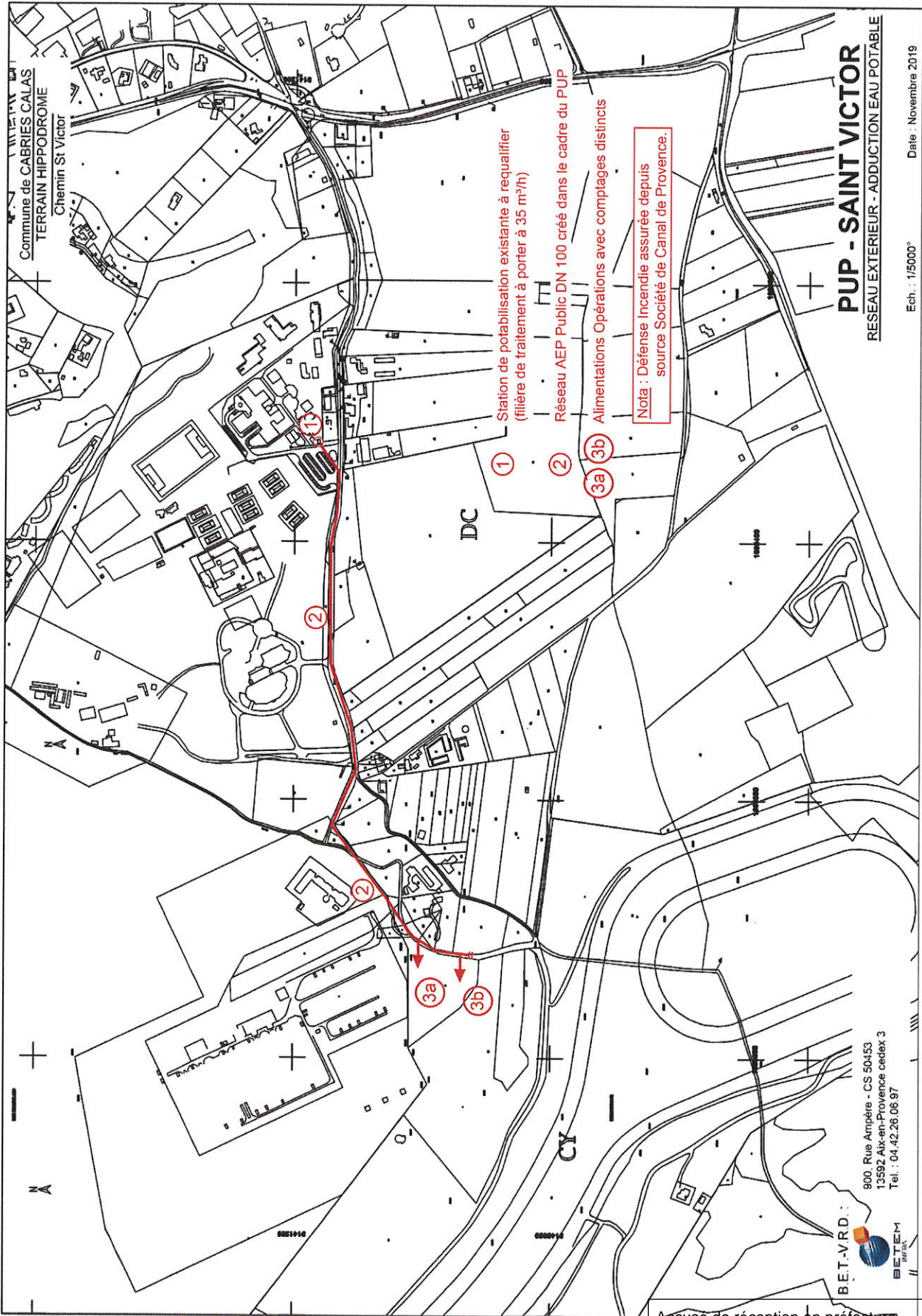


Plan général de repérage des aménagements de voirie



Plan de principe / Aménagement d'un tourne à gauche au débouché du Chemin de Saint Victor sur la RD60A (BET : SLH Ingénierie / Géomètre : Gésud)

Accusé de réception en préfecture
 013-200054807-20191212-2019_CT2_616-DE
 Date de télétransmission : 09/01/2020
 Date de réception préfecture : 09/01/2020



PUP - SAINT VICTOR
RESEAU EXTERIEUR - ADDUCTION EAU POTABLE

Ech. : 1/5000°
Date : Novembre 2019

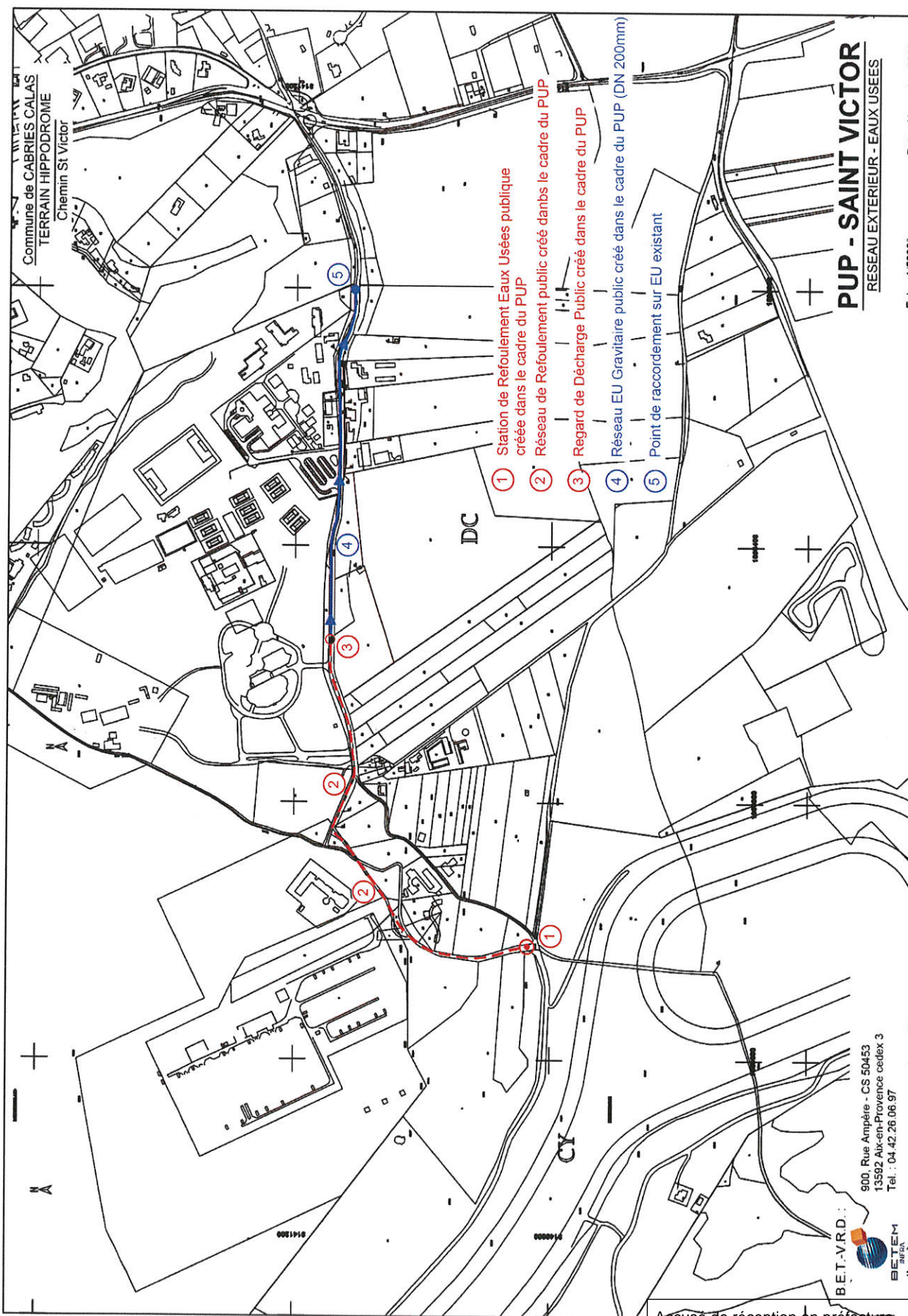
- ① Station de potabilisation existante à requalifier (filière de traitement à porter à 35 m³/h)
- ② Réseau AEP Public DN 100 créé dans le cadre du PUP
- ③a ③b Alimentations Opérations avec comptages distincts

Nota : Défense Incendie assurée depuis source Société de Canal de Provence.

900, Rue Ampère - CS 50453
13592 Aix-en-Provence cedex 3
Tel. : 04.42.26.06.97



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_616-DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020



- ① Station de Refoulement Eaux Usées publique créée dans le cadre du PUP
- ② Réseau de Refoulement public créé dans le cadre du PUP
- ③ Regard de Décharge Public créé dans le cadre du PUP
- ④ Réseau EU Gravitaires public créé dans le cadre du PUP (DN 200mm)
- ⑤ Point de raccordement sur EU existant

PUP - SAINT VICTOR
RESEAU EXTERIEUR - EAUX USEES

Ech. : 1/5000° Date : Novembre 2019

900, Rue Ampère - CS 50453
13592 Aix-en-Provence cedex 3
Tel. : 04.42.26.06.97



Plan de principe / Travaux de raccordement au réseau d'assainissement et équipements annexes

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_616-DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Programme des équipements publics : maîtrises d'ouvrages et financements

| Postes | Coût prévisionnel €HT | Maîtrise d'ouvrage | FINANCEMENT | | | |
|---|-----------------------|--------------------|-------------|--------------------|------------------|--------------------|
| | | | Opérateurs | | Maître d'ouvrage | |
| | | | % | Montant € | % | Montant € |
| Voiries et réseaux secs, y compris études et honoraires | 1 218 200 € | Commune | 10% | 121 820 € | 90% | 1 096 380 € |
| Réseaux humides, y compris études et honoraires | 1 315 140 € | Métropole | 100% | 1 315 140 € | 0% | - € |
| TOTAL | 2 533 340 € | | 57% | 1 436 960 € | 43% | 1 096 380 € |

E/ PLAN DE FINANCEMENT

Les montants des participations sont ventilés au prorata des surfaces de planchers projetées, ainsi pour une SDP totale attendue d'environ 14 733m² :

- 12 433m² de SDP sont prévus sur le tènement foncier Ouest, soit 84% de la SDP totale
- 2 300m² de SDP sont prévus sur le tènement foncier Est, soit 16% de la SDP totale

| NATURE DES DEPENSES | Coût prévisionnel €HT | Total participations attendues | Participations arrondies | FINANCEMENT | | | |
|---|-----------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------|
| | | | | Opérateur 1, tènement foncier Ouest | | Opérateur 2, tènement foncier Est | |
| | | | | % | Montant € | % | Montant € |
| Voiries et réseaux secs, y compris études et honoraires | 1 218 200 € | 121 820 € | 120 000 € | 84% | 102 329 € | 16% | 19 491 € |
| Réseaux humides, y compris études et honoraires | 1 315 140 € | 1 315 140 € | 1 310 000 € | | 1 104 718 € | | 210 422 € |
| TOTAL | 2 533 340 € | 1 436 960 € | 1 430 000 € | | 1 207 046 € | | 229 914 € |
| | | | | | | | 230 000 € |

Date de réception en préfecture : 07/01/2020
 Date de transmission : 09/01/2020
 Date de réception préfecture : 09/01/2020

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS- Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec Bouygues Immobilier - Quartier Saint Victor à Cabriès

Vote sur le rapport

| | |
|------------------------------|----|
| Inscrits | 90 |
| Votants | 69 |
| Abstentions | 0 |
| Blancs et nuls | 0 |
| Suffrages exprimés | 69 |
| Majorité absolue | 35 |
| Pour | 69 |
| 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 03 JAN. 2020

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20191212-2019_CT2_616-
DE
Date de télétransmission : 09/01/2020
Date de réception préfecture : 09/01/2020