Métropole Aix-
Marseille-Provence

Territoire
du Pays d'Aix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
SEANCE DU 8 OCTOBRE 2020
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2020_CT2_166

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

Le 8 octobre 2020, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Complexe Sportif du Val de l'Arc à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 2 octobre 2020, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BENKACI Moussa – BIANCO Kayané – BONFILLON Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – CANAL Jean-Louis – CESARI Martine – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – DI CARO Sylvaine - FERNANDEZ Stéphanie – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GOMEZ André – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – POUSSARDIN Fabrice – RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VINCENT Jean-Louis

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : BURLE Christian donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à BARRET Guy – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – HUBERT Claudie donne pouvoir à PENA Marc – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : CHARRIN Philippe – JOISSAINS Sophie – KLEIN Philippe – MALLIÉ Richard – PAOLI Stéphane – PETEL Anne-Laurence – VENTRON Amapola – ZERKANI-RAYNAL Karima

Secrétaire de séance : BIANCO Kayané

Monsieur Jean-David CIOT donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et aménagement du territoire
Opérations d'aménagement

■ **Séance du 8 octobre 2020**

04_6_01

■ Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pour le Quartier Sainte Croix à Peynier entre la Métropole, la Commune et Monsieur GLINUTZKI

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ **Séance du 15 Octobre 2020**

15853

■ Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) pour le Quartier Sainte Croix à Peynier entre la Métropole, la Commune et Monsieur GLINUTZKI

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

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

A l'intérieur de ce périmètre, des propriétaires fonciers poursuivent des projets de construction ou d'extension de villas individuelles. Le dossier de PUP comporte le programme des équipements publics à réaliser afin de répondre aux besoins des futurs habitants des constructions à édifier dans le périmètre. Conformément à l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le montant des participations du PUP appliqué à chaque projet a été calculé en répartissant le coût des travaux selon les principes de proportionnalité et de nécessité.

Cinq conventions ont d'ores et déjà été signées, dont deux par la Commune avant le 1er janvier 2018. Monsieur GLINUTZKI sollicite aujourd'hui les collectivités pour la signature d'une convention dans le cadre de l'extension de sa maison, située sur la parcelle AE440.

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

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 conclure des conventions de PUP en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération 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 Sainte Croix, les travaux du programme des équipements publics sont mis en œuvre en deux phases. La phase 1 a été réalisée avant le 1er janvier 2018. La phase 2 est en cours, et les travaux qui sont engagés ne relèvent que des compétences communales. La convention PUP ci-jointe est similaire aux conventions précédemment signées et pour lesquelles les participations ont été perçues par la commune.

Le montant de la participation, calculée sur la base du programme des équipements publics, s'élève à 125€/m² de surface de plancher. La surface de plancher de l'opération menée par Monsieur GLINUTZKI est de 26 m². Il convient donc aujourd'hui d'approuver la convention de PUP tripartite ci-jointe, qui fixe la participation du constructeur aux équipements publics rendus nécessaires par son programme de construction pour un montant de 3 250 €.

Cette participation sera versée directement à la Commune de Peynier, les travaux nécessaires relevant de la compétence communale.

En vertu de l'article L332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre du PUP sont exonérées de la part métropolitaine de la TA. La durée d'exonération est de 6 ans à compter de l'affichage, aux sièges de la Métropole et de la Commune, faisant mention de la signature de cette convention.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses 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 URB 012-3646/18C/CM du Conseil de la Métropole du 22 mars 2018 portant sur le Projet Urbain Partenarial PUP et la poursuite des opérations engagées par les communes ;
- La convention PUP ci-jointe.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

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

Délibère

Article 1 :
Est approuvée la convention de PUP entre la Métropole, la Commune de Peynier, et Monsieur GLINUTZKI pour la mise en œuvre de sa construction dans le secteur de Sainte Croix.

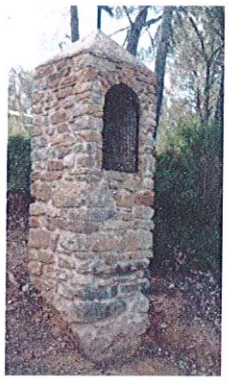
Article 2 :
Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant est autorisée à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la convention de PUP.

Article 3 :
En application de l'article L332-11-4 du Code de l'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 6 ans à compter de l'affichage en mairie et au siège de la Métropole de la mention de la signature de la convention.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition écologique et énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020



Sainte-Croix

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
PUP Sainte-Croix

(Parcelle AE n°440 et 143 – 927 m²)

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
ou son représentant,
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 Loïc GLINUTZKI
18c, Chemin du Bouquet 13790 PEYNIER

ci-après dénommée « Le Propriétaire »

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Préalablement, il est rappelé :

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

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

Dans ce périmètre, Monsieur GLINUTZKI, propriétaire de la parcelle AE n°440 sur laquelle il a construit sa maison d'habitation, a déposé une demande de permis de construire pour étendre ses constructions.

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

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

En conséquence du transfert de compétence portant sur le PLU, la Métropole est seule 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 ont été approuvés avant le 1er janvier 2018.

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

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

Les travaux du PUP Sainte-Croix en phase 1 dans laquelle se situe les parcelles objets de la présente convention, ont été réalisés avant le 1er janvier 2018.

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

La présente convention tripartite de PUP a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de Peynier et la Métropole est rendue nécessaire notamment par les opérations de construction réalisées dans le périmètre.

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

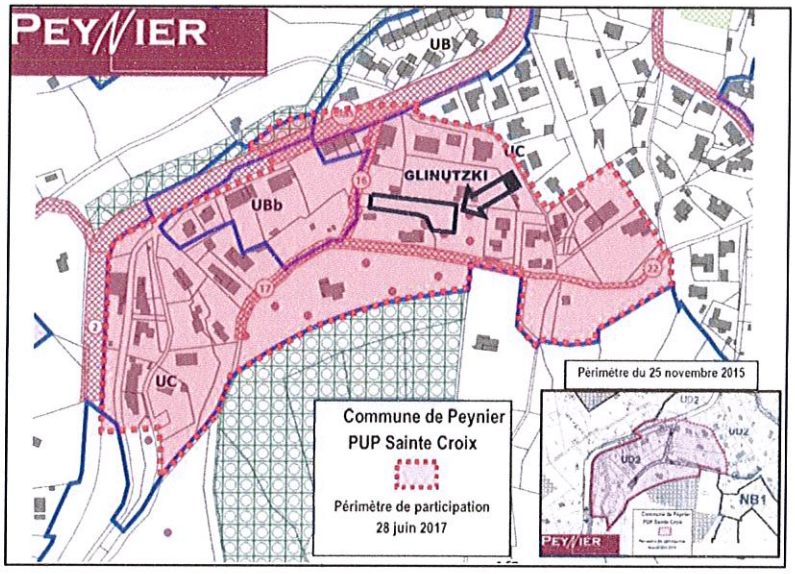
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

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

Périmètre du PUP et localisation de la parcelle

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

Sous ce chemin, ont été réalisés l'ensemble des réseaux nécessaires à la desserte du projet : EU ∅ 200, EP ∅ 500, AEP ∅ 100, Telecom, Electricité RMBT



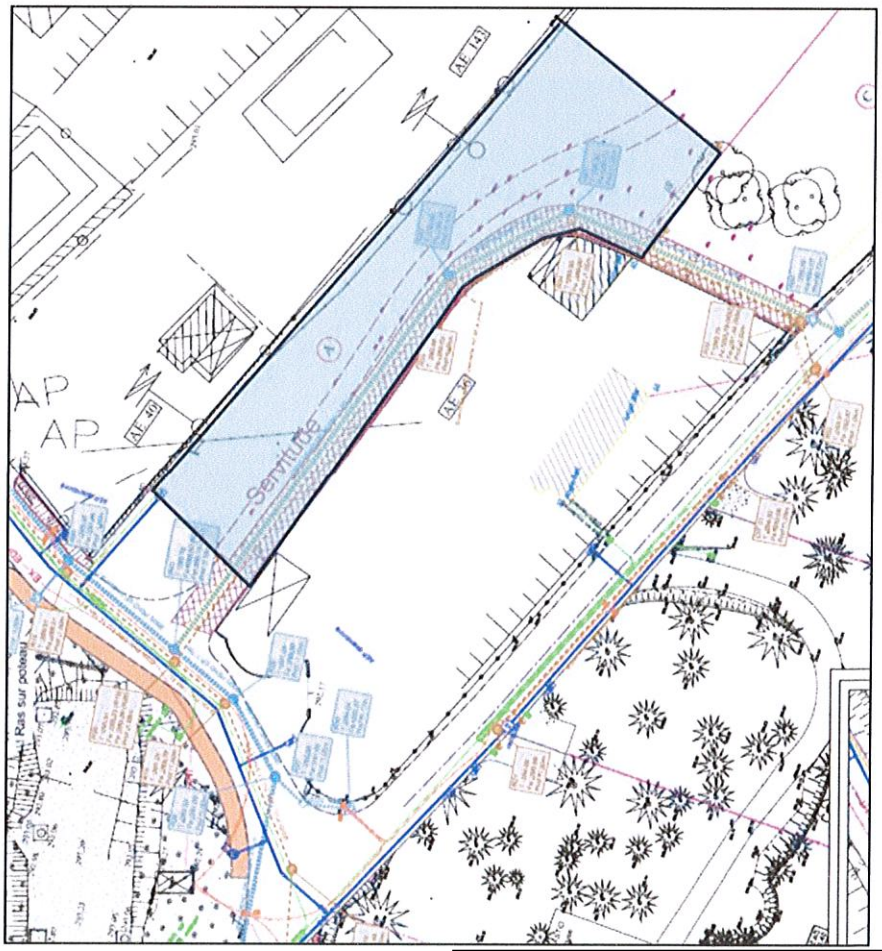
Pour des questions gravitaires, les réseaux EU et EP ont été installés en servitude dans la parcelle, objet de la présente convention, comme le montre le plan ci-contre.

Le propriétaire n'est pas autorisé à créer de nouveaux branchements sur ces réseaux, sans en avoir fait préalablement la demande au gestionnaire du réseau.

Ce dernier jugera alors de l'opportunité technique et du financement.

Toute infraction serait sanctionnée par le gestionnaire du réseau.

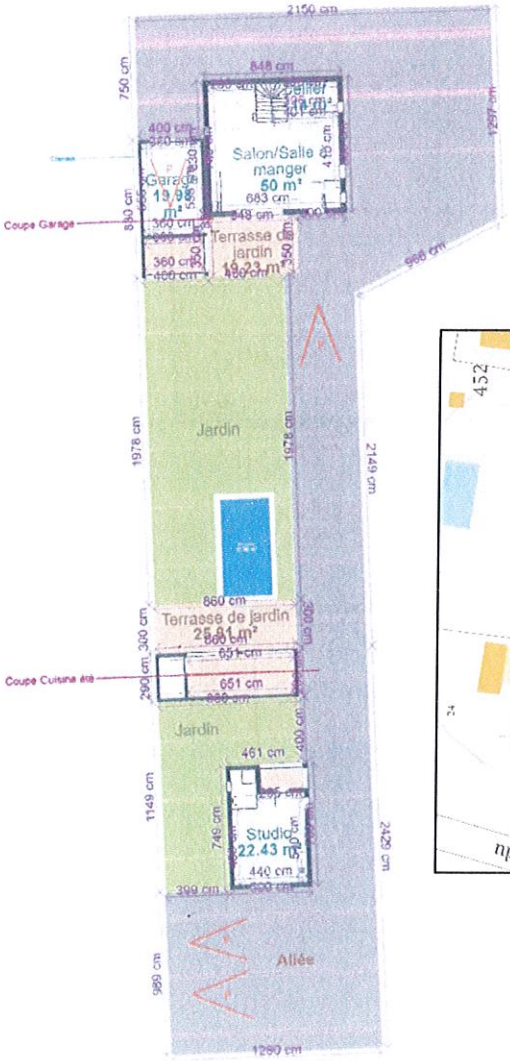
L'habitation bénéficie déjà d'un raccordement sur ce réseau EU.

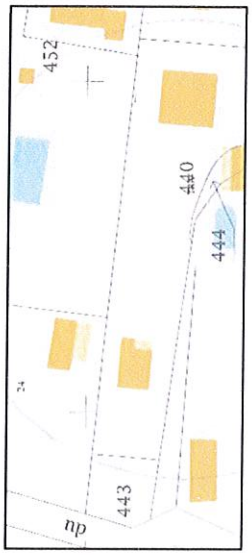


Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Article 2 – Permis de Construire

Le plan des aménagements et constructions prévus par le propriétaire représenté ci-dessous, entre le plan parcellaire et la photo aérienne de l'état des lieux. Il s'agit de la parcelle AE440.





Le propriétaire prévoit de rendre habitable le garage déjà construit et d'en construire un nouveau accolé à son habitation.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Article 3 – Participation aux équipements publics

Le montant de la participation financière au coût des équipements publics s'élèvera, conformément au dossier PUP approuvé à : **125 € / m² de surface de plancher** des constructions à réaliser dans le cadre du Permis de Construire.

Ces surfaces de planchers déclarées par le lotisseur sont de 26 m² sdp.

La participation financière sera donc de **3 250 €** (trois mille deux cent cinquante euros).

Article 4 – Modalités de paiement

En exécution de titres de recettes émis par la Commune comme en matière de recouvrement des produits locaux, la participation sera versée à la Commune en une seule fois dans les **6 mois** suivant la délivrance du Permis de Construire.

Article 5 - Périmètre

Le périmètre d'application de la participation PUP Sainte-Croix a été approuvé par délibérations du Conseil Municipal des 27 novembre 2015 et 26 juin 2017.

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, est fixée à **6 (six) ans**. Cette durée d'exonération prend effet 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.

Les constructions seront exonérées de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif PFAC car les travaux du PUP en 1ère phase 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 du Permis de Construire.

En cas de non réalisation de la condition suspensive définie ci-dessus, la présente convention ne pourra être exécutoire et aucune participation ne sera due par le propriétaire.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

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 du Permis d'Aménager mutations

En cas de transfert du 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 le délai 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.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

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

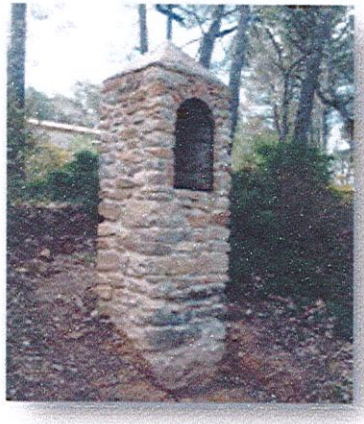
Sont annexés les documents suivants à la présente convention :

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

Fait à PEYNIER le

Pour la Commune	**Pour la Métropole**	**Le propriétaire**
Le Maire Christian BURLE	La Présidente Martine VASSAL ou son Représentant	Loïc GLINUTZKI

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020



Commune de PEYNIER

PEYNIER

communauté du PAYS D'AIX

Communauté du Pays d'Aix

Projet Urbain Partenarial
PUP "Sainte-Croix"

Novembre 2015

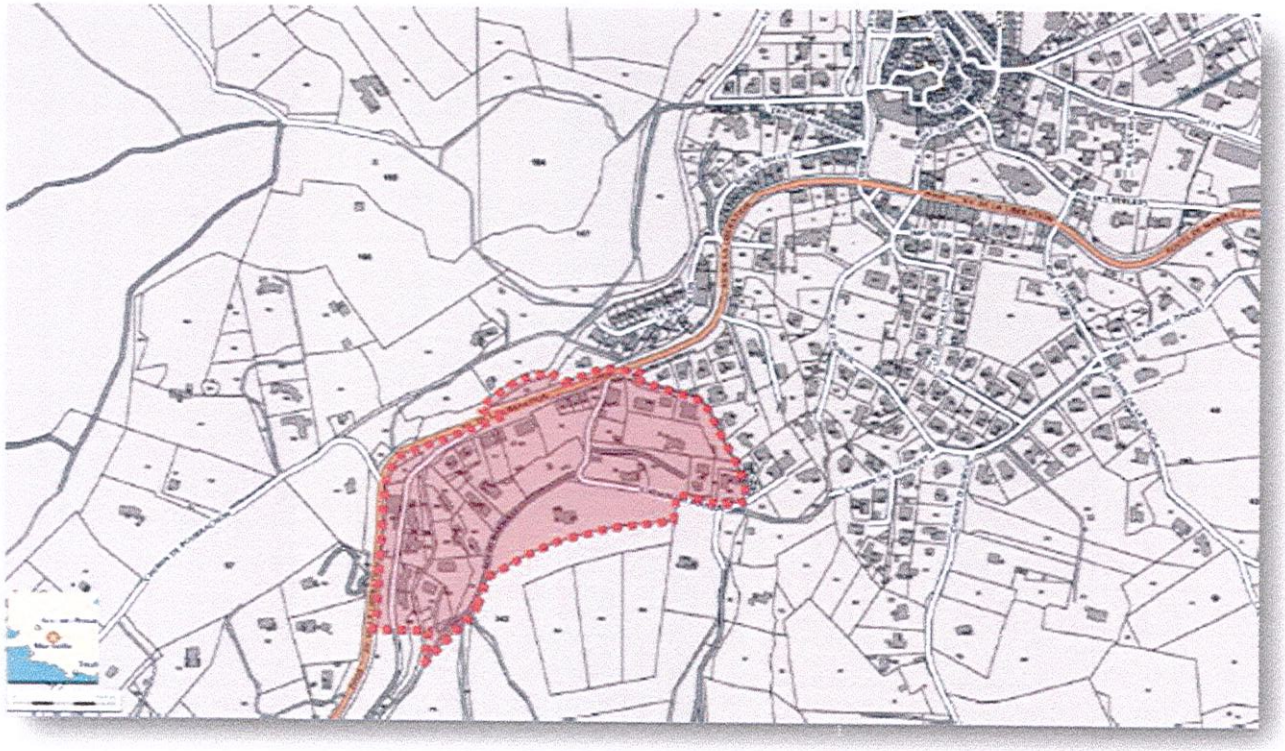
COREAM 38b rue Pavillon
13100 AIX EN PROVENCE
jm.magnin@coream-conseil.fr

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

SOMMAIRE

Exposé

1. Périmètre du Projet Urbain Partenarial PUP Sainte-Croix
2. Le projet urbain : développement de la zone UD2
3. Programme des équipements publics du PUP Sainte-Croix
4. Coût des équipements publics du PUP Sainte-Croix
5. Répartition du coût des équipements publics du PUP Sainte-Croix
6. Financement des équipements publics du PUP – Délai de réalisation
7. Tableau financier récapitulatif du PUP Sainte-Croix



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Exposé

Par délibération du 5 juin 2015, le Conseil Municipal a approuvé le périmètre d'un Projet Urbain Partenarial PUP baptisé Sainte-Croix, et précisé que le programme des équipements publics ainsi que leur financement seraient arrêtés dans les meilleurs délais.

Les études techniques sont aujourd'hui réalisées et le dossier technique et financier du PUP peut être approuvé.

Le document d'urbanisme opposable est le Plan d'Occupation des Sols POS dans lequel les terrains situés dans le périmètre sont classés en zone UD2.

Les terrains actuellement non bâtis peuvent être urbanisés sous forme d'habitat individuel, à raison d'un logement par lot.

Sur les terrains déjà bâtis, les constructions peuvent être développées dans le respect du règlement de cette zone.

Pour cela, les équipements publics d'infrastructures nécessaires doivent être, soit créés lorsqu'ils sont inexistants, soit adaptés lorsqu'ils existent mais sont insuffisants.

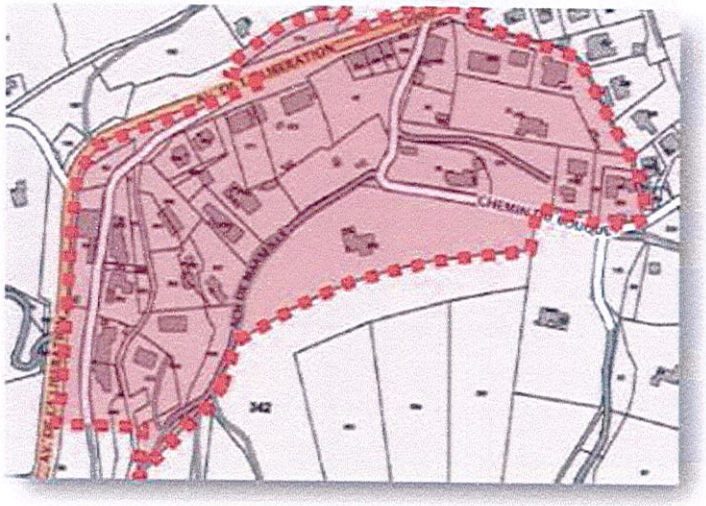
Le périmètre envisagé s'est révélé pertinent sur le plan technique. Il peut être retenu, comme le périmètre du Projet Urbain Partenarial PUP, à mettre en place.

A l'intérieur de ce périmètre, les équipements publics d'infrastructures vont être créés ou renforcés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions qui y seront édifiées dans cette zone UD2.

La Commune souhaite arrêter et programmer ces équipements y compris leur financement, dans le cadre de conventions de Projet Urbain Partenarial PUP, en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme.

C'est l'objet du présent document sur la base duquel seront élaborées les conventions entre la Commune et les partenaires dûment habilités.

Art. L. 332-11-3 : *Dans les ... zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme .... lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ....., une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.*
Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.
La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis



3

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

1 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial PUP Sainte-Croix

Le périmètre du PUP Sainte-Croix est celui délimité sur le plan ci-contre.

Ses limites sont :

- à l'Ouest et au Nord-Ouest, la limite de la zone UD2, matérialisée par la RD 908,
- Au Sud, la limite de la zone UD2,
- A l'Est et au Nord-Est, la limite des parcelles accessibles depuis le chemin du Bouquet.

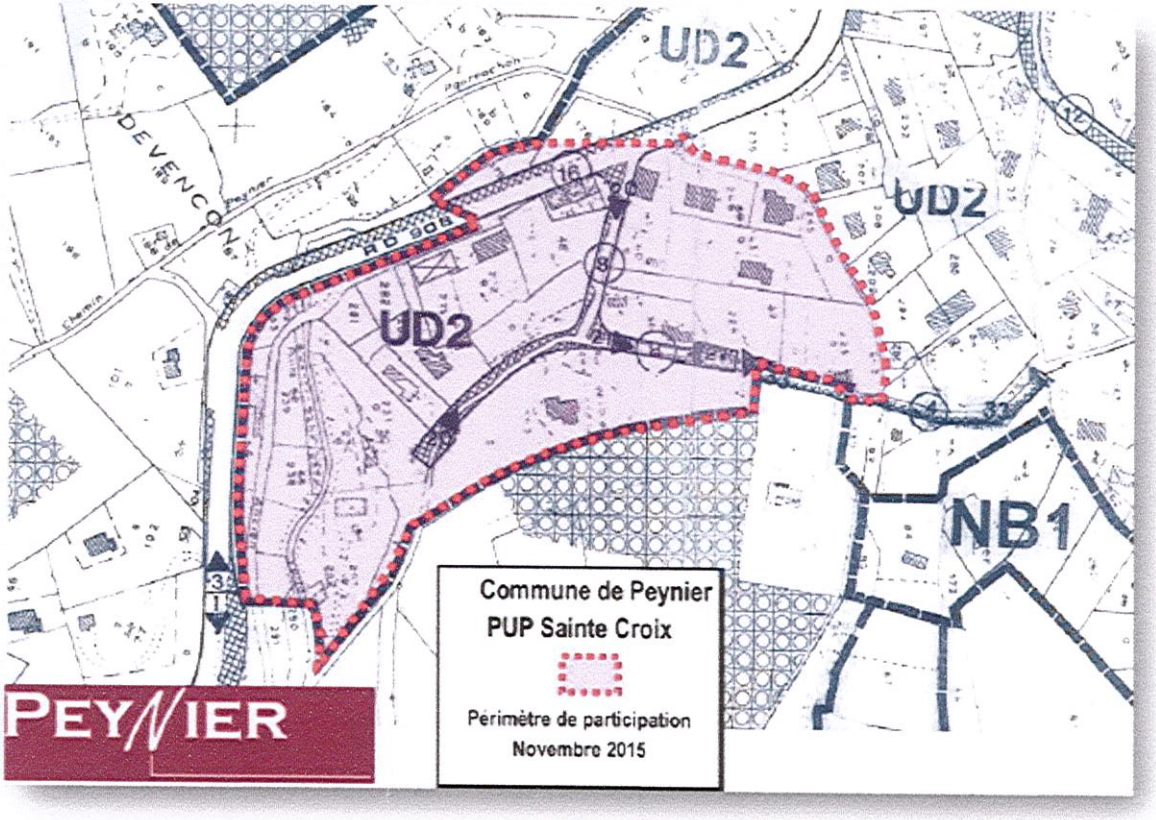
Il est constitué sur le plan de l'urbanisme, d'une partie de la zone UD2.

Ce périmètre est cohérent à la fois en terme d'urbanisme et en terme technique.

Sur le plan de l'urbanisme, il est homogène dans son zonage.

Sur le plan technique, il est formé d'un ensemble de parcelles avec un pendage général vers la RD 908, ce qui va permettre de gérer les réseaux gravitaires d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Dans ce périmètre, on trouve le chemin du Bouquet qui dessert la zone, pour les véhicules, les piétons et les cycles, voirie sous laquelle seront aménagés les réseaux.



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

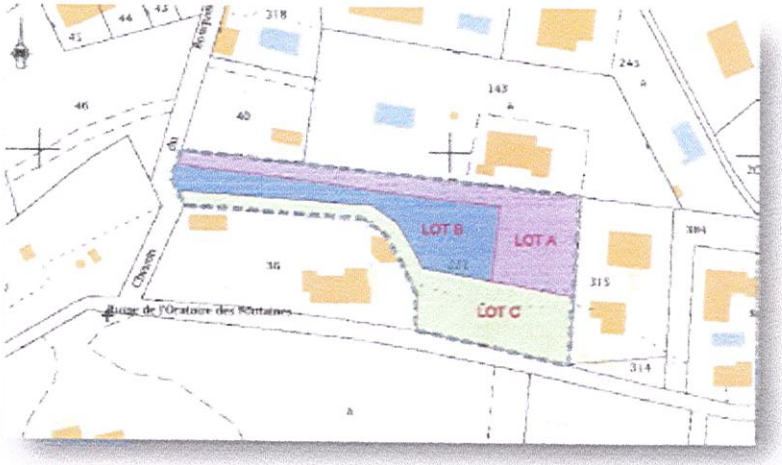
2 - Le projet urbain : développement de la zone UD2

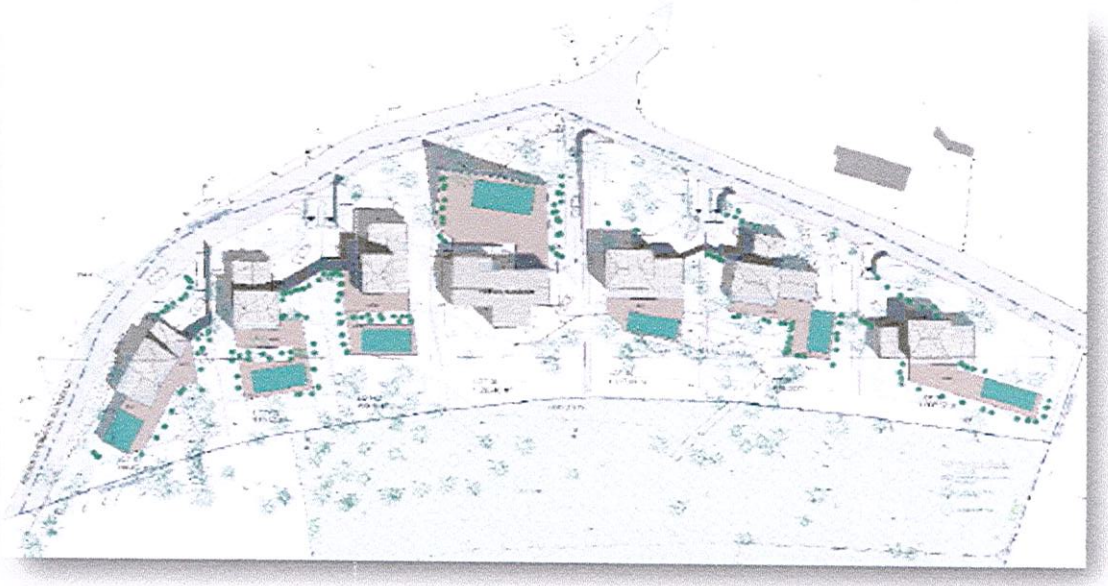
La zone UB2 est destinée à recevoir un habitat de type individuel.

Dans le respect de la règlementation de la zone, 2 propriétaires représentés par leurs opérateurs, ont déposé des projets :

- sur la parcelle AE n°253 d'une contenance de 7 607 m², un morcellement de 7 lots, dont 1 lot incluant une habitation existante,
- sur la parcelle cadastrée section AE n°224 de 2 275 m², un morcellement en 3 lots.

Les morcellements proposés sont présentés sur les documents ci-contre.





Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

3 - Programme des équipements publics du PUP Sainte-Croix

Les études techniques ont été conduites en concertation avec :

- la Société Eaux de Marseille, gestionnaire des réseaux Eaux Usées EU et Eau Potable AEP,
- ERDF pour le réseau électrique,
- Orange pour le réseau téléphonique.

Diagnostic des réseaux existants

- **Eaux Usées** : pas de réseau sous le chemin du Bouquet.
  La Commune a mis en place récemment un réseau dans le talweg du ruisseau la Badarusse vers lequel les eaux usées des constructions à l'Ouest du site peuvent être dirigées,
- **Eau Potable** : un réseau Ø 100 existe sous une partie du chemin du Bouquet, se prolongeant par un Ø 60,
  Ce réseau est insuffisant pour desservir les nouvelles constructions et assurer la défense incendie.
- **Eaux pluviales** : il n'y a pas de réseau organisé,
- **Electricité** : un poste de transformation ERDF existe à l'angle du chemin du Bouquet,
- **Téléphone** : il existe un réseau aérien.

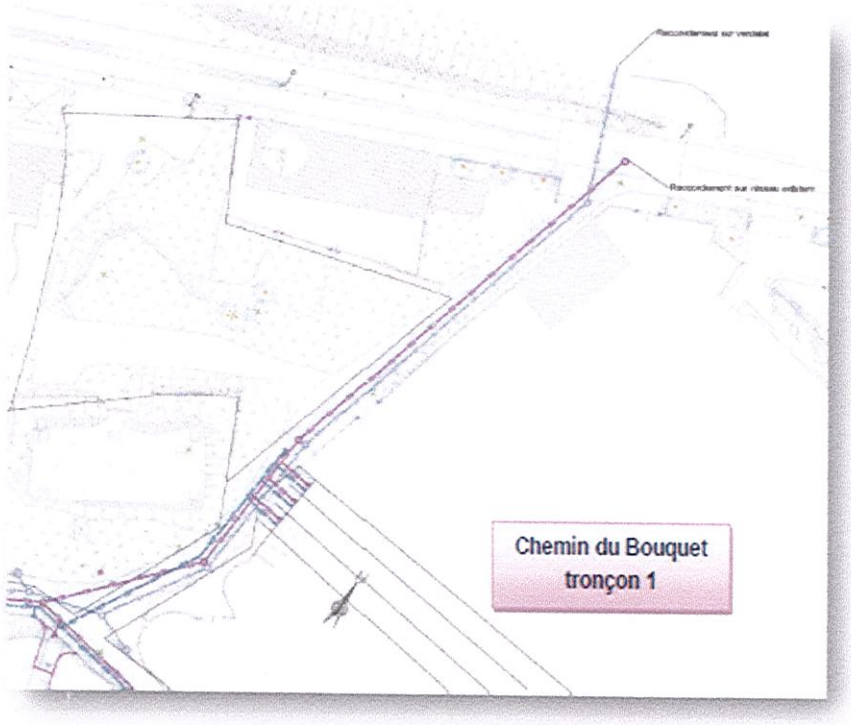
Programme

Réseau d'Eaux Usées :

Pour desservir la partie centre et Est du site et notamment les 2 opérations proposées, il est nécessaire de créer un réseau Ø 200 depuis la RD 908 sous le chemin du Bouquet.

Réseau d'Eau Potable : pour desservir les 2 opérations proposées et assurer la défense contre l'incendie, la mise en place d'un nouveau réseau Ø 150 sous le chemin du Bouquet est nécessaire. Il se raccordera sur le réseau existant de la RD 908 et se terminera à l'Est par un poteau incendie.

Réseau d'Eaux Pluviales : afin de ne pas se déverser dans les parcelles situées en aval, les eaux pluviales issues des 2 opérations seront collectées au niveau du chemin du Bouquet et dirigées vers la Badarusse, par un réseau Ø 400 puis Ø 500.



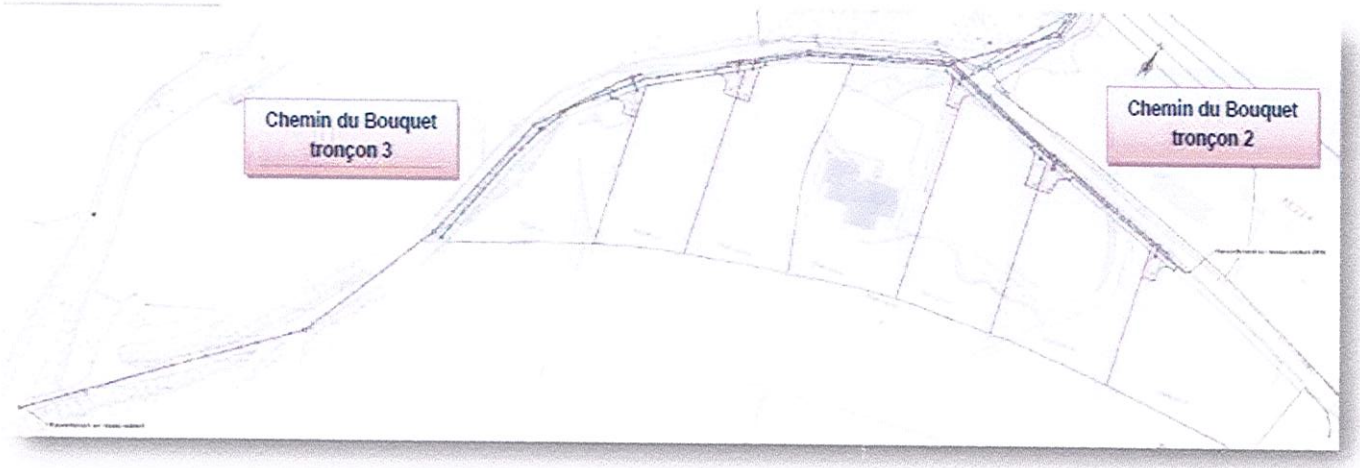
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Réseau électrique : Dans le cadre d'une convention avec la Commune, ERDF va renforcer la puissance de son poste de transformation et l'alimentation de celui-ci.

Réseau téléphonique : le réseau existant va être mis en souterrain et renforcé.

Voirie : le tronçon1 du chemin du Bouquet (partie basse), va être repris dans son emprise actuelle après réalisation des tranchées des réseaux.

Le tronçon 2 (partie Est) et le tronçon 3 (partie Ouest) vont être élargis dans une emprise de 6 m prélevée sur la parcelle AE n°253 et formant les emplacements réservés n°20 et 21 du POS. Le tronçon 3 se terminera par une raquette de retournement permettant le demi-tour des véhicules de services et de sécurité.



7

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

4 - Coût des équipements publics du PUP Sainte-Croix

Le coût des équipements publics intègre le montant des études et des acquisitions foncières nécessaires à la définition et à la réalisation de ces équipements.

Les études de faisabilité qui ont permis la constitution du présent dossier, et comportant une mission de géomètre, de bureaux d'études techniques et de montage du PUP, représentent **8 800 € HT**.

L'acquisition du terrain d'emprise pour l'élargissement du chemin du Bouquet dans ses tronçons 2 et 3 de 600 m² environ est estimée à 24 000 € auquel il faut ajouter 5% de frais soit au total **25 200 €**.

Les travaux des équipements publics d'infrastructures sont chiffrés à partir des études de faisabilité.

Les ouvrages VRD à réaliser sont repérés sur le de la page précédente :

- Réseau EU ..... 61 200 € HT
- Réseau AEP ..... 85 000 € HT
- Réseau EP ..... 50 000 € HT
- Aménagement du chemin du Bouquet ..... 103 500 € HT
- Eclairage public ..... 29 000 € HT
- Réseau téléphonique..... 25 000 € HT

Il convient d'y ajouter les postes suivants :

- Divers et imprévus 4 %..... 14 148 € HT
- Honoraires techniques 6,7 % ..... 24 646 € HT

La totalité de ces dépenses de travaux et honoraires techniques représente 392 494 € HT

La convention avec ERDF représente un coût estimé à 58 300 € HT.

La prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage AMO auquel devra faire appel la Commune pour piloter et coordonner les réalisations du PUP est évaluée à **22 000 € HT** sur la durée de l'opération.

La totalité des dépenses d'équipements publics du PUP se chiffre ainsi à 506 794 € HT.

5 - Répartition du coût des équipements publics du PUP Sainte-Croix

Pour les 2 projets identifiés à l'article 2 (de 7 lots d'une part et 3 lots d'autre part), les équipements de dessertes de ces lots, sont à réaliser dans l'emprise publique du chemin du Bouquet.

En réalisant les ouvrages structurants, c'est-à-dire les réseaux sous la voirie publique puis l'aménagement de cette voirie, il est de l'intérêt de la Commune et des opérateurs de ces 2 projets, que soient réalisés en même temps et souvent en tranchées communes, les raccordement des lots.

Tous ces travaux seront réalisés par la Commune dans le cadre du PUP et sont compris dans les estimations indiquées au paragraphe précédent.

Les conventions à passer pour ces 2 projets, rappelleront ces particularités.

Les clés de répartition indiquées ci-après prennent en compte ces particularités.

Par cette répartition, la Commune doit mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs, le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Principe de la répartition entre la Commune et les 2 opérations

En l'état actuel des équipements du secteur, les constructions existantes sont desservies de manière satisfaisante. La Commune n'envisageait pas de modifier ces équipements.

C'est bien pour permettre la réalisation des 2 projets qui lui sont présentés que la Commune doit procéder aux modifications et renforcements des équipements dans les conditions techniques et financières décrites à l'article précédent.

Cependant, dans le périmètre du PUP, d'autres projets certes limités, pourront être réalisés par les propriétaires notamment des extensions des bâtiments existants.

Ces propriétaires seront soumis au régime de la participation PUP qui viendra se substituer à la part communale de la taxe d'aménagement, comme pour les 2 opérations de lotissement et morcellement identifiés.

La Commune recevra ainsi des recettes à ce titre

Sur les principaux postes de dépenses correspondant aux ouvrages à réaliser pour répondre aux besoins des 2 projets présentés, la Commune accepte d'en prendre 33 % à sa charge.

En ce qui concerne l'acquisition de l'emprise foncière nécessaire à l'élargissement des tronçons 2 et 3 du chemin du Bouquet, la Commune en conserve 50 % à sa charge du fait du bénéfice qu'en tireront tous les usagers de cette partie du chemin.

En ce qui concerne les branchements des 10 lots, réalisés en même temps que le réseau principal pour les raisons évoquées à l'article précédent, 100 % de leur coût est mis à la charge de ces 2 opérations.

L'application de ces répartitions suivant les différents postes de dépenses conduit aux montants suivants :

Postes	Dépenses	Commune		2 opérateurs	
		%	Montant	%	Montant
Etudes	8 800 €	33%	2 904 €	67%	5 896 €
Acquisition foncière	25 200 €	50%	12 600 €	50%	12 600 €
Travaux	392 494 €	30%	116 323 €	70%	276 171 €
Convention ERDF	58 300 €	33%	19 239 €	67%	39 061 €
AMO	22 000 €	33%	7 260 €	67%	14 740 €
TOTAL	506 794 €	31%	158 326 €	69%	348 468 €

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

Principe de la répartition entre les 2 opérations elles-mêmes

L'opération de morcellement de 3 lots, qui accède sur le tronçon 1 du chemin du Bouquet, ne participe qu'au coût des réseaux et de la voirie de ce tronçon 1. Elle ne participe pas aux tronçons 2 et 3.

En ce qui concerne les ouvrages communs aux 2 opérations et notamment les réseaux et la voirie du tronçon 1, la répartition des coûts est de 70 % à la charge du lotissement de 7 lots et de 30 % à la charge du morcellement de 3 lots, c'est-à-dire une répartition au nombre de lots.

L'application de ces répartitions suivant les différents postes de dépenses conduit aux montants suivants :

Postes	Dépenses	Morcellement 7 lots		Morcellement 3 lots	
		%	Montant	%	Montant
Etudes	5 896 €	70%	4 127 €	30%	1 769 €
Acquisition foncière	12 600 €	100%	12 600 €		
Travaux	276 171 €	75%	208 234 €	25%	67 937 €
Convention ERDF	39 061 €	70%	27 343 €	30%	11 718 €
AMO	14 740 €	70%	10 318 €	30%	4 422 €
TOTAL	348 468 €	75%	262 622 €	25%	85 846 €

6 - Financement des équipements publics du PUP – Délai de réalisation

Les 2 opérations sont du même type, c'est-à-dire création par procédure de Déclaration Préalable DP, de lots de terrains d'un minimum de 600 m² destinés chacun à recevoir 1 maison individuelle comportant 1 logement.

Les équipements publics sont dimensionnés en fonction de ce nombre de logements.

Les participations calculées ci-avant conduisent ainsi à :

- **28 615 € / lot pour le morcellement de 3 lots de 700 m² en moyenne,**
- **37 517 € : lot pour le morcellement de 7 lots** (compris lot supportant la maison existante) **de 1 000 m² en moyenne.**

La transposition de ces montants aux constructibilités maximum admissibles pour chacun de ces logements conduit à **125 € / m² sp** (surface de plancher).

C'est cette valeur de **125 € / m² sp** qui est retenue pour les nouvelles autres constructions qui pourront s'édifier dans le périmètre du PUP Sainte-Croix.

Ces participations se substituent à la Part Communale de la Taxe d'Aménagement.

Par ailleurs, la Participation Financière à l'Assainissement Collectif PFAC ne s'applique pas dans le périmètre car le PUP intègre les travaux du réseau d'assainissement des eaux usées.

7 – Tableau financier récapitulatif du PUP Sainte-Croix

Le tableau de la page suivante récapitule les éléments financiers du PUP.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

PEYNIER

Projet Urbain Partenarial PUP
Sainte-Croix

Novembre 2015

M

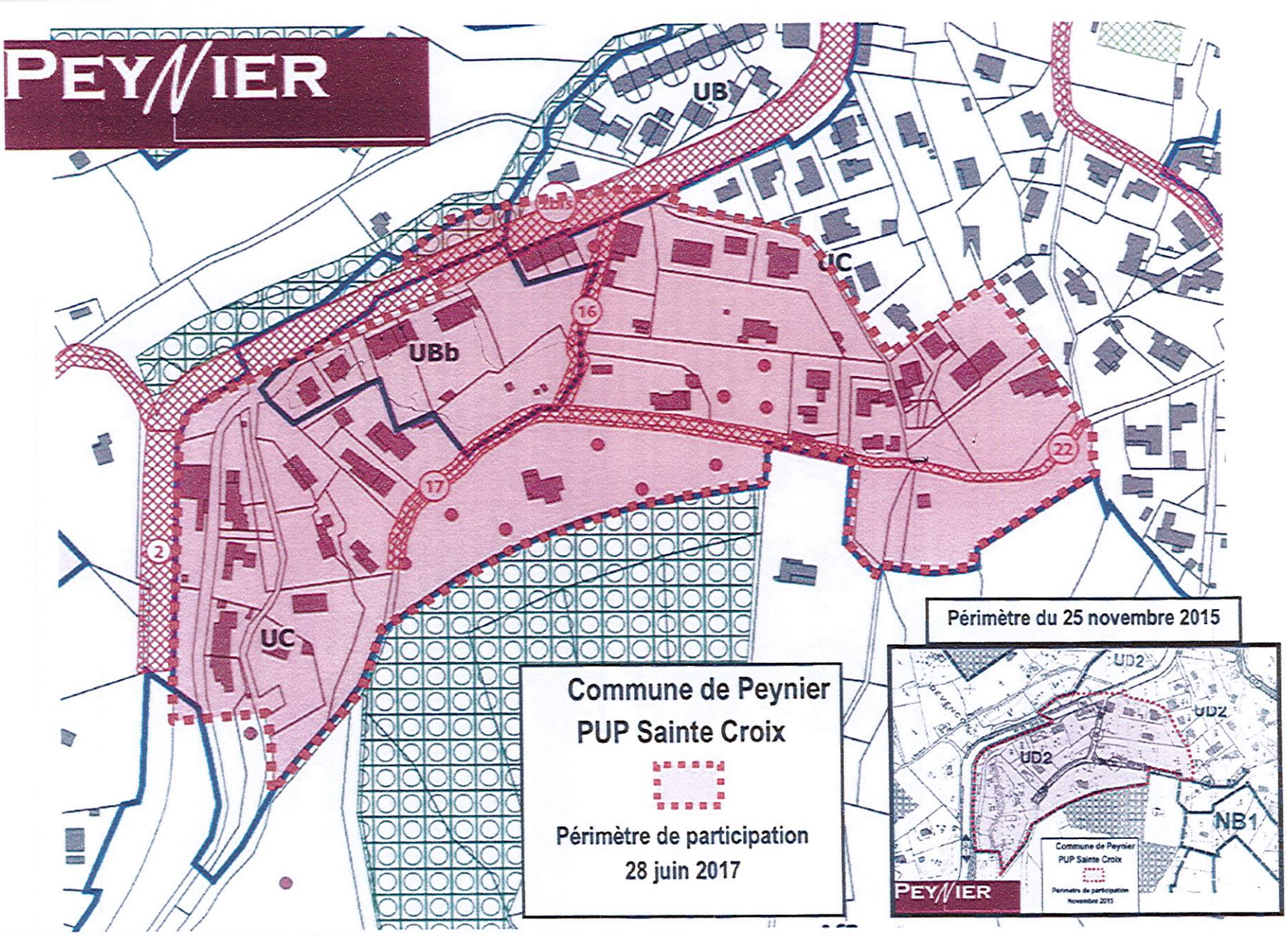
Etudes					**8 800 €**
	géomètre			2 800 €	
	avant projet technique			3 000 €	
	montage PUP			3 000 €	
Acquisition foncière					**25 200 €**
	chemin Bouquet haut + de marseille	600 m²	x 40,00 €/m² =	24 000 €	
	frais annexes	24 000 €	x 5,0% =	1 200 €	
Travaux					**392 494 €**
	réseau EU				61 200 €
	chemin du Bouquet t1	100 ml	x 220 €/ml =	22 000 €	
	chemin du Bouquet t2 + t3	110 ml	x 220 €/ml =	24 200 €	
	branchements : 7 + 3 lots	10 lots	x 1 500 €/lot =	15 000 €	
	réseau AEP				85 000 €
	chemin du Bouquet t1 Ø 150	100 ml	x 250 €/ml =	25 000 €	
	chemin du Bouquet t2 + t3 Ø 150 + PI	140 ml	x 250 €/ml =	35 000 €	
	branchements : 7 + 3 lots	10 lots	x 2 500 €/lot =	25 000 €	
	réseau EP				50 000 €
	chemin du Bouquet t1	110 ml	x 200 €/ml =	22 000 €	
	rejet à la Badarusse avec traversée Rd 908			13 000 €	
	chemin du Bouquet t2 + t3	250 ml	x 60 €/ml =	15 000 €	
	Chemin du Bouquet avec retournement	2 300 m²	45 €/m² =	103 500 €	103 500 €
	Eclairage public			29 000 €	29 000 €
	réseau téléphonique			25 000 €	25 000 €
	divers et imprévus	353 700 €	x 4,0% =	14 148 €	14 148 €
	honoraires				24 646 €
	maîtrise d'oeuvre	367 848 €	x 6,0% =	22 071 €	
	sps	367 848 €	x 0,7% =	2 575 €	
Convention ERDF					**58 300 €**
				58 300 €	
Assistance à maîtrise d'ouvrage					**22 000 €**
	convention PUP - Pilotage - Coordination				

TOTAL DES DEPENSES D'EQUIPEMENTS DU PUP HT **506 794 €**

FINANCEMENT DES DEPENSES D'EQUIPEMENTS PUBLICS

REPARTITION ENTRE LA COMMUNE ET LES 2 OPERATIONS DP				REPARTITION ENTRE LES 2 OPERATIONS DP			
COMMUNE		2 OPERATIONS		DP 7 lots		DP 3 lots	
P1	M1=MxP1	P2	M2=MxP2	P3	M3=M2xP3	P4	M4=M2xP4
%	montant HT	%	montant HT	%	montant HT	%	montant HT
33%	2 904 €	67%	5 896 €	70%	4 127 €	30%	1 769 €
50%	12 600 €	50%	12 600 €	100%	12 600 €		
33%	7 260 €	67%	14 740 €	70%	10 318 €	30%	4 422 €
33%	7 986 €	67%	16 214 €	100%	16 214 €		
		100%	15 000 €	70%	10 500 €	30%	4 500 €
33%	8 250 €	67%	16 750 €	70%	11 725 €	30%	5 025 €
33%	11 550 €	67%	23 450 €	100%	23 450 €		
		100%	25 000 €	70%	17 500 €	30%	7 500 €
33%	7 260 €	67%	14 740 €	70%	10 318 €	30%	4 422 €
33%	4 290 €	67%	8 710 €	70%	6 097 €	30%	2 613 €
33%	4 950 €	67%	10 050 €	100%	10 050 €		
33%	34 155 €	67%	69 345 €	70%	48 542 €	30%	20 804 €
33%	9 570 €	67%	19 430 €	70%	13 601 €	30%	5 829 €
33%	8 250 €	67%	16 750 €	70%	11 725 €	30%	5 025 €
33%	4 669 €	67%	9 479 €	70%	6 635 €	30%	2 844 €
33%	8 133 €	67%	16 513 €	70%	11 559 €	30%	4 954 €
33%	19 239 €	67%	39 061 €	70%	27 343 €	30%	11 718 €
33%	7 260 €	67%	14 740 €	70%	10 318 €	30%	4 422 €
31%		69%		75%		25%	
	158 326 €		348 468 €		262 622 €		85 846 €
					37 517 €/lot		28 615 €/lot

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020

2020_CT2_166

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

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	50
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	50
Majorité absolue	26
Pour	50
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 20 OCT. 2020

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20201008-2020_CT2_166-DE
Date de télétransmission : 20/10/2020
Date de réception préfecture : 20/10/2020