

2021_CT2_081

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial pour le PUP des Bonnauds au Puy Sainte Réparate entre la Métropole, la Commune et COGEDIM

Le 11 février 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Musiques Actuelles du Pays d'Aix (6MIC) à Aix-en-Provence, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 5 février 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BRAMOULLÉ Gérard – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DESVIGNES Vincent – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GARCIN Eric – GERARD Jacky – GOMEZ André – GOURNES Jean-Pascal – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – RAMOND Bernard – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : BOULAN Michel donne pouvoir à RUIZ Michel – BURLE Christian donne pouvoir à RAMOND Bernard – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à CRISTIANI Georges – CESARI Martine donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CHARRIN Philippe donne pouvoir à CHAUVIN Pascal – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – MALLIÉ Richard donne pouvoir à CRISTIANI Georges – PAOLI Stéphane donne pouvoir à GARCIN Eric – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – POUSSARDIN Fabrice donne pouvoir à GOMEZ André – TAULAN Francis donne pouvoir à GRUVEL Jean-Christophe – VENTRON Amapola donne pouvoir à SLISSA Monique – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BENKACI Moussa – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FILIPPI Claude – GRANIER Hervé – JOISSAINS Sophie – ROVARINO Isabelle – SANNA Valérie

Secrétaire de séance : LANGUILLE Vincent

Monsieur Loïc GACHON donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

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

■ Séance du 11 février 2021

04_6_06

■ **Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial pour le PUP des Bonnauds au Puy Sainte Réparate entre la Métropole, la Commune et COGEDIM**

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

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 18 Février 2021

17999

■ Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial pour le PUP des Bonnauds au Puy Sainte Réparate entre la Métropole, la Commune et COGEDIM

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 en date du 19 juillet 2017, le Conseil Municipal du Puy-Sainte-Réparate a acté le principe d'instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) au lieu dit Les Bonnauds. Par la suite, par délibération en date du 26 septembre 2017, le Conseil Municipal a instauré le périmètre de PUP, arrêté le programme des équipements publics à réaliser et approuvé une première convention de PUP avec un opérateur sur une partie du périmètre. En fin d'année 2017, trois autres conventions ont été signées avec des promoteurs permettant de recouvrir la totalité du périmètre du PUP.

Le programme des équipements publics approuvé par la Commune permet de faire financer ces équipements par les différents propriétaires, lotisseurs ou aménageurs grâce au PUP en application de l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme en respectant les principes de proportionnalité et de nécessité. Ainsi, les participations attendues se répartissent en s'appuyant sur la constructibilité potentielle des terrains, selon le barème suivant :

% surface taxable / superficie du terrain	Participation PUP
0-29,99%	49,50€/m ² de surface taxable
30-54,99%	51,00€/m ² de surface taxable
55-69,99%	55,00€/m ² de surface taxable
>70%	58,50€/m ² de surface taxable

Par ailleurs, en vertu de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la Commune a décidé d'exonérer de taxe d'aménagement, pendant 10 ans, les constructions édifiées dans le périmètre du PUP. En outre, en application de l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le

périmètre de PUP sont exonérées de la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif dans le même délai.

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 fait que depuis le 1er janvier 2018, la Métropole exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain. Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente depuis le 1er janvier 2018 en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En conséquence du transfert de compétence portant sur le PLU, la Métropole est habilitée à compter du 1er janvier 2018 à conclure des conventions de PUP en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme.

Par délibération, en date du 22 mars 2018, le Conseil de la Métropole a approuvé la poursuite par les communes de la mise en œuvre des PUP dont les périmètres et les conventions ont été approuvés avant le 1er janvier 2018. Il a également été décidé de conclure 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 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).

La convention de TTMO avec la Commune portant sur ce périmètre sera présentée lors d'un prochain Conseil de Métropole pour approbation.

Aujourd'hui, le promoteur qui avait signé la première convention du PUP en 2017 avec la Commune a décidé de ne pas mettre en œuvre son projet. Ainsi, la société COGEDIM, par ailleurs déjà signataire de deux conventions sur le même périmètre, souhaite se substituer à l'opérateur initial, en accord avec ce dernier et la Commune, afin de développer un projet similaire à celui envisagé.

COGEDIM souhaite donc développer un programme de 222 logements sous forme d'un programme mixte regroupant des logements intermédiaires, des logements sociaux, des logements en accession et des maisons individuelles, représentant un total de 21 560m² de surface taxable, ainsi que 490 places de stationnement.

Conformément au plan de financement du PUP, la participation de l'opérateur s'élève pour ce nouveau projet à 1 095 624€ et sera versée directement à la Commune. La convention de TTMO précitée viendra préciser les conditions de reversement des recettes du PUP perçues pour le financement des travaux relevant de la compétence de la Métropole.

Il convient donc aujourd'hui d'approuver la convention tripartite PUP ci-jointe, qui détermine la participation du constructeur aux équipements publics rendus nécessaires par son programme de construction.

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 L332-11-3 et suivants ;
- 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 012-3646/18/CM du Conseil de Métropole du 22 mars 2018 sur le Projet Urbain Partenarial PUP et la poursuite des opérations engagées par les communes ;
- La convention de PUP ci-jointe.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'opération du PUP Les Bonnauds a été engagée avant le 1^{er} janvier 2018.
- Que l'opération nécessite la réalisation de travaux d'équipements publics financés par un PUP.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de PUP entre la Métropole, la Commune du Puy-Sainte-Réparate, et COGEDIM, pour la mise en œuvre de son programme immobilier dans le périmètre du PUP Les Bonnauds, ci-annexée.

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 :

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 10 ans à compter de l'affichage en mairie et au siège de la Métropole de la mention de la signature de la convention. De même, les constructions seront exonérées de la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif pour la même durée en application de l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme.

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

Pascal MONTECOT

Convention de Projet Urbain Partenarial

Lieu dit Les Bonnauds

Commune du Puy Sainte-Réparate

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, Madame Martine VASSAL, ou son représentant, en vertu de la délibération n°HN 001-8065/20CM en date du 09 juillet 2020, domiciliée en cette qualité au siège de la Métropole, 58 Boulevard Charles Livon - 13007 MARSEILLE,

ci-après « La Métropole » ;

La **Commune du Puy-Sainte-Réparate**, représentée par le Maire en exercice, Monsieur Jean-David CIOT, en vertu de la délibération n°20200525_DELIB_023 en date du 25 mai 2020, domiciliée en cette qualité à l'Hôtel de Ville, 2 avenue des Anciens combattants - 13610 LE PUY-SAINT-REPARADE

ci-après « la Commune » ou « la Ville » ;

Et,

La **société SNC COGEDIM PROVENCE**, enregistrée au RCS de Marseille sous le numéro SIRET 442 739 413 000 56, représentée par Monsieur Jérôme COSTAGLIOLI, en qualité de Directeur Régional, domiciliée 79 Boulevard de Dunkerque, Immeuble Astrolabe – 13002 MARSEILLE

ci-après « la Société » ou « l'Opérateur »

Préalablement, il est rappelé :

Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Ville a fait le choix de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation d'habitat, prenant la forme de schémas d'aménagement et précisant les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Une OAP a été définie au lieudit des Bonnauds, au nord-est de la Commune, à proximité immédiate du collège. Celui-ci est situé en limite urbaine où les projets devront marquer le lien entre espace urbain et espace agricole.

Son aménagement nécessite la réalisation d'équipements publics comme la création ou la mise au gabarit de voiries, de cheminements piétons et de réseaux destinés à l'urbanisation du quartier.

L'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme prévoit :

« [...] Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.

[...]

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. »

La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR, permet désormais l'institution d'un périmètre au sein duquel l'ensemble des opérateurs amenés à intervenir participeront à la prise en charge de ces mêmes équipements publics.

Chacun des projets menés par les constructeurs au sein du périmètre du PUP au lieudit Les Bonnauds fera l'objet d'une convention de PUP qui déterminera les conditions et les modalités de prise en charge financière de équipements publics devant être réalisés par les différents maîtres d'ouvrage.

Par délibération en date du 19 juillet 2017, le Conseil Municipal du Puy-Sainte-Réparate a acté le principe d'instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) au lieudit Les Bonnauds. Par la suite, par délibération en date du 26 septembre 2017, le Conseil Municipal du Puy-Sainte-Réparate a notamment instauré le périmètre de PUP et arrêté le programme des équipements publics à réaliser. Les montants des participations financières ont été définis dans ces documents, ainsi que la description des équipements publics, leurs coûts, et la proportionnalité de ces coûts mis à la charge des différents programmes.

Des constructions sont en cours depuis l'instauration du périmètre, sur les parcelles cadastrées AC0010, AC0011, AE0001 et AE0002. Sur les parcelles concernées par la présente convention, un premier opérateur avait signé une convention de PUP avec la Commune en 2017, toutefois son projet immobilier n'a pas abouti.

Depuis le 1er janvier 2018, la Métropole Aix Marseille Provence 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 est compétente depuis le 1er janvier 2018 en matière de PLU.

Par délibérations du 15 mars 2018, en ce qui concerne le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, et du 22 mars 2018, en ce qui concerne le Conseil Métropolitain, a été approuvée la poursuite par les communes de la mise en œuvre des PUP dont les périmètres ont été délibérés avant le 1er janvier 2018, et indiqué que des conventions de Transfert Temporaire de Maîtrise d'Ouvrage (TTMO) seraient conclues pour chaque contrat de PUP entre la Commune et la Métropole.

La convention de TTMO relative au PUP des Bonnauds doit être approuvée lors d'une prochaine séance du Conseil Métropolitain.

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

En application des articles L.332-11-3 II et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial ALUR a pour objet la prise en charge financière, par l'opérateur COGEDIM, de la réalisation par les personnes publiques compétentes, des équipements publics rendus nécessaires par son opération de construction de logements.

PROJETS DE CONSTRUCTION, PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Description des projets d'aménagement

Les parcelles situées dans le périmètre de l'OAP h2 dite « Les Bonnauds » sont classées en zones UB, 1AUB et 1AUBj au PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 9 février 2017. A ce titre, elles peuvent accueillir des opérations immobilières.

C'est dans ce contexte que l'opérateur a élaboré sur les parcelles cadastrées section AE n°0007 (en partie) et 0008 et section AI n°0013 (en partie), un programme de construction de 222 logements dont 108 logements locatifs sociaux, avec 489 places de stationnement, développant au total une surface taxable de 21 560m².

Ce programme fait l'objet de deux permis de construire car positionné sur deux unités foncières séparées par le boulevard de la Coopérative desservant les deux opérations.

D'autres opérateurs élaborent également des projets sur des parcelles limitrophes incluses dans le périmètre de l'OAP en vue de la construction de logements dont des logements locatifs sociaux :

- Sur la parcelle AC10, un opérateur développe un projet de construction de 33 logements collectifs dont 16 locatifs sociaux, représentant environ 2 350m² de surface taxable,
- Sur la parcelle AC11, l'opérateur COGEDIM développe un projet de construction de 13 logements individuels, représentant environ 1 130m² de surface taxable,
- Sur une partie des parcelles AE 1 et 2, l'opérateur COGEDIM conduit un projet de construction de 44 logements dont 26 logements locatifs sociaux, représentant environ 2 730m² de surface taxable,

L'accueil de ces opérations rend nécessaire un programme de travaux de constructions d'équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants. Ce programme comprend :

- L'adaptation à la future circulation du gabarit du boulevard de la Coopérative desservant les projets, depuis le carrefour du chemin de la Station jusqu'en limite de l'OAP à l'Est ; cette voie n'est actuellement que partiellement aménagée. Dans sa partie Est, qui dessert les deux unités foncières accueillant le projet de COGEDIM, le chemin se réduit à une chaussée étroite et à des accotements engravés et enherbés. La voie est donc inadaptée pour permettre l'accès à près de 290 logements supplémentaires.
- La création des voiries, trottoirs, cheminements, modes doux, stationnements, arbres d'alignement et traitements paysagers permettant les connexions des projets au village par le chemin de la station au droit du parvis du collège et par l'allée des Tilleuls (voie nord-sud).
- La création de modes doux et durs.
- La création de l'éclairage public.
- Le renforcement et l'extension des réseaux humides et des réseaux secs.

Programme d'équipements d'accompagnement des projets de construction

Equipements privés propres aux 4 opérations :

Création des voies nouvelles de desserte des opérations sur la partie privée et raccordement sur le domaine public communal.

Mise en place de tous les réseaux secs et humides nécessaires et branchements sur les réseaux publics.

Equipements publics :

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUT PREVISIONNEL €HT
TRAVAUX	
Travaux préparatoires et terrassements	
Voirie et arbres d'alignement	129 527,00
Réseaux en traversée bd Coopérative	775 665,00
Réseau en attente chemin station et voie est	43 825,00
Réseau eaux pluviales	
Réseau eau potable, incendie et arrosage dont renforcement et extension de réseau AEP secteur coopérative	102 930,00
	112 000,00
Réseau HTA (prestations ENEDIS)	65 000,00
Réseau de télécommunications / fibre optique, renforcement de réseau existant	32 150,00
Eclairage	
	175 000,00
SOUS TOTAL TRAVAUX	1 436 097,00
ETUDES	
Frais AMO, juridique PUP, maître d'œuvre, topo complémentaire, SPS, contrôle technique	186 692,61
TOTAL	1 622 789,61

Le coût prévisionnel total des équipements publics s'élève donc à 1 622 789,61€HT, arrondi à **1 622 790,00€HT**.

La répartition des travaux entre les différents maîtres d'ouvrage sera précisée dans la convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage (TTMO) à signer entre la Mairie et la Métropole.

Compatibilité du projet avec les politiques communautaires et les règles d'urbanisme

Le projet est conforme aux règles du PLU en vigueur et ne nécessite pas d'adaptation de réglementation.

Foncier

L'opérateur cèdera à la Ville l'emprise des emplacements réservés ER n°16 sur le boulevard de la Coopérative et ER n°8 le long du chemin de la station pour permettre leur élargissement.

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

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme (PUP « ALUR ») dans le cadre de la réalisation des équipements publics lieudit Les Bonnauds rendus nécessaires par le projet de construction de logements de l'Opérateur.

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, la présente convention est approuvée par le Conseil Métropolitain de la Métropole Aix Marseille Provence, par le Conseil Municipal du Puy-Sainte-Réparate, et devra être signée par l'opérateur COGEDIM.

Cette convention qui s'impose à l'opérateur précise le périmètre du PUP/ALUR, le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par les personnes publiques, le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, les modalités de prise en charge financière par le constructeur, le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives, le montant de la participation de l'opérateur, et précise les dispositions de la convention.

Article 2 – Périmètre du projet urbain partenarial – Durée d'institution du périmètre

Le périmètre de PUP instauré par la délibération du Conseil Municipal du Puy-Sainte-Réparate en date du 26 septembre 2017 est délimité par un liseré rouge sur l'extrait du plan joint en annexe 1 à la présente convention. Il est institué pour une durée de 10 ans.

Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 10 hectares environ.

Ce périmètre comprend :

- une partie des parcelles n°0001, 0002, 0003, 0007 en section AE et la parcelle n°0008
- une partie de la parcelle n°0013 en section AI
- les parcelles n°0010 et 0011 en section AC

Article 3 - Projet de construction de l'opérateur

L'opérateur, sur les parcelles cadastrées AE0007 (en partie), AE0008 et AI0013 (en partie) pour une surface de terrain totale de 61 082m², prévoit la construction de 222 logements dont 108 logements locatifs sociaux développant au total une surface taxable de 21 560m².

Il s'agit de 210 logements collectifs comprenant des logements intermédiaires (un bâtiment en R+2), des logements sociaux (cinq bâtiments en R+2), ainsi que des logements en accession (trois bâtiments en R+2). Les 12 logements restants sont en maisons individuelles en accession.

Le projet prévoit aussi l'aménagement de 489 places de stationnements, dont un peu moins de la moitié en R-1.

Compte tenu de la présence de la voie publique (boulevard de la Coopérative) scindant l'opération en deux, deux permis de construire distincts sont nécessaires : l'un pour les parcelles au Nord (Permis A, portant sur 8 bâtiments pour 18 936m² de surface taxable) et l'autre pour la parcelle au Sud (Permis B portant sur 1 bâtiment et 12 maisons individuelles pour environ 2 624m² de surface taxable).

Article 4 - Programme des équipements publics – lien de proportionnalité – Estimation maîtrise d'ouvrage

Les maîtres d'ouvrage s'engagent respectivement, sur les travaux relevant de leurs compétences, à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par les réalisations de l'opérateur au fur et à mesure de leur livraison.

Le coût total des aménagements de voirie et réseaux pour la totalité des opérations de constructions incluses dans le périmètre de PUP, y compris les frais afférents aux études et au chantier, a été estimé à 1 622 790,00€HT.

S'agissant d'aménager des voies de desserte principalement destinées aux besoins des projets immobiliers qui sont envisagés dans ce quartier, les participations des opérateurs devront couvrir 63% minimum du coût total des équipements publics rendus nécessaires par leurs projets de constructions compris dans le périmètre de ce PUP ALUR.

Les maîtres d'ouvrage garderont à leur charge 37% maximum du coût total de ces équipements publics.

Au regard de la surface taxable supplémentaire et des montants de participations actualisés, les opérateurs prennent à leur charge quasiment 90% du montant.

Les opérateurs participeront au financement des équipements publics en fonction de la surface taxable réalisée, en répartissant entre eux les coûts en s'appuyant sur la constructibilité potentielle de leurs terrains, selon le barème suivant :

% surface taxable / surface du terrain	Participation PUP
0-29,99%	49,50€/m ² de surface taxable
30-54,99%	51,00€/m ² de surface taxable
55-69,99%	55,00€/m ² de surface taxable
>70%	58,50€/m ² de surface taxable

OPERATION	Surface terrain en m ² (ST)	Surface taxable (STax)	Prorata STax/ST	€/m ² STax	Participation prévisionnelle
COGEDIM PC A	44 518	18 936	42,54%	51,00	965 736€
COGEDIM PC B	16 564	2 624	15,84%	49,50	129 888€
TOTAL OPERATEUR					1 095 624€
OPERATION SUR TERRAIN VILLE (parcelles AE1 et 2)	3 645	2 730	74,90%	58,50	159 705€
OPERATION SUR PARCELLE AC10	7 480	2 350	31,40%	51,00	119 850€
OPERATION SUR PARCELLE AC11	2 800	1 400	50%	51,00	71 400€
TOTAL PARTICIPATIONS					1 446 579 €
COUT TOTAL DES EQUIPEMENTS PUBLICS					1 622 790€
% OPERATEURS					89,14%

Article 5 – Délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel

Les maîtres d'ouvrage s'engagent respectivement, sur les travaux relevant de leurs compétences, à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par les réalisations de l'opérateur au fur et à mesure de leur livraison, en coordination avec l'avancement du chantier de l'opération immobilière.

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

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

Une fois l'ensemble de ces modalités définies, les maîtres d'ouvrage lanceront les travaux d'équipements publics relatifs à leurs compétences dans le cadre préétabli par le Comité technique.

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

- D'une part et pour ce qui concerne l'opérateur, de l'opération immobilière envisagée,
- D'autre part, pour ce qui concerne les maîtres d'ouvrage, pour la réalisation des équipements publics.

Les parties se tiendront informées régulièrement des démarches et diligences effectuées (affichage, mesures de publicité), notamment dans le cadre du Comité technique précité.

Article 6 – Mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du périmètre de PUP ALUR

Le mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs est indiqué dans la délibération n°2017.09.26/Délib/096 du 26 septembre 2017 modifiée par la délibération n°2017.12.11/Délib/117 du 11 décembre 2017.

Article 7 – Montant de la participation financière due par l'opérateur

Conformément aux modalités de répartition du coût des équipements publics arrêté dans la délibération n°2017.09.26/Délib/096 du 26 septembre 2017 modifiée par la délibération n°2017.12.11/Délib/117 du 11 décembre 2017, l'opérateur s'engage à verser la somme de **1 095 624€** correspondant à la surface taxable pour la réalisation du permis de construire A soit 18 936m² multipliée par 51 euros (participation par m² de surface taxable pour le permis A), à laquelle on rajoute la surface taxable pour la réalisation du permis de construire B soit 2 624m² multipliée par 49,50 euros (participation par m² de surface taxable pour le permis B). Cette somme sera répartie entre les maîtres d'ouvrage au regard des travaux relevant de leurs compétences respectives dans le cadre de la convention de TTMO.

Etant ici précisé que tout dépassement éventuel du coût prévisionnel resterait à la charge exclusive du maître d'ouvrage des équipements publics concernés, sans qu'il soit possible de le réclamer, même partiellement, à l'opérateur.

De même, si le montant définitif des travaux réalisés par les maîtres d'ouvrage devrait être inférieur au montant indiqué à l'article 4, le montant versé par l'opérateur resterait acquis et ne pourrait être revu à la baisse.

Cette participation sera acquittée sous forme de contribution financière numéraire.

Article 8 – Modalités de paiement de la participation

En exécution d'un titre de recettes, l'opérateur s'engage à verser aux maîtres d'ouvrage la participation du projet urbain partenarial/ALUR mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- en deux versements de 50% :
 - le premier versement de 50% interviendra 2 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par lettre recommandée avec accusé de réception ou constatée par l'administration
 - le solde de 50% interviendra 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'opérateur par lettre recommandée avec accusé de réception ou constatée par l'administration

Les participations seront versées en totalité à la Commune du Puy-Sainte-Réparate, qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux inscrits au Programme des Equipements Publics dans le cadre d'une convention de TTMO avec la Métropole. Cette convention précisera les conditions des transferts financiers entre la Commune et la Métropole pour la perception des recettes de PUP et le financement des travaux concernés.

L'opérateur s'engage, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes établi par le maître d'ouvrage concerné comme en matière de recouvrement des produits locaux.

Article 9 – Exonération de la taxe d'aménagement

En vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial/ALUR, est de 10 ans à compter du premier jour de la dernière des formalités accomplies suivantes : affichage de la mention de sa signature à la Mairie du Puy-Sainte-Réparate et au siège de la Métropole Aix Marseille Provence.

En outre, en application de l'article L.332-6 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre visé à l'article 2 de la convention (cf annexe 1), sont exonérées de la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (PFAC) dans le même délai.

Article 10 – Clause résolutoire

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

- Soit d'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier de l'opérateur tel que défini à l'article 3 ;
- Soit de retrait de l'une des autorisations précitées, ou de survenance, d'un recours gracieux ou contentieux ;
- Soit de défaut d'intervention de l'acte authentique d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par l'opérateur pour quelque motif que ce soit.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des maîtres d'ouvrage par l'opérateur. Toutefois, l'opérateur s'engage à tenter au préalable de résoudre la difficulté rencontrée, dans un délai maximum de 6 mois suivant la signature de la convention.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la convention, **déduction faite des dépenses déjà engagées par les maîtres d'ouvrage** (justificatifs à l'appui) seront alors restituées à l'opérateur dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par l'opérateur aux maîtres d'ouvrage,

de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus, et notamment de la décision du refus ou du retrait d'une autorisation de construire.

Article 11 – Avenant

Toutes modifications éventuelle de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 12 – Transfert de permis de construire, mutations

En cas de transfert d'un ou des permis de construire visés en article 3, 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 des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreur successifs, les obligations résultant 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 tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

Article 13 – Affichage – Caractère exécutoire - Formalités

La présente convention est exécutoire à compter du premier jour de la dernière des formalités accomplies suivantes : affichage de la mention de sa signature à la Mairie du Puy-Sainte-Réparate et au siège de la Métropole Aix Marseille Provence.

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, est tenue à la disposition du public en Mairie et au siège de la Métropole Aix Marseille Provence.

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté est affichée pendant un mois en Mairie et au siège de la Métropole Aix Marseille Provence.

Une même mention en est en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales.

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en Mairie.

Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexes.

Article 14 – Litiges

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, à savoir le tribunal administratif de Marseille.

Article 15 – Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente convention devra être effectuée sous forme écrite et sera valablement effectuée par remise en mains propres contre décharge, ou envoyée par courrier recommandé avec avis de réception, ou par télécopie, ou encore par courriel électronique.

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

Tout changement d'adresse ou de représentant d'une partie pour les besoins de la convention devra être notifié par la partie concernée aux autres parties ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

Les notifications adressées par porteur seront présumées avoir été faites à leur date de remise au destinataire, telle qu'attestée par le reçu de livraison.

Les notifications effectuées par courrier recommandé avec avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire.

Les notifications faites par courrier électronique ou télécopie seront présumées avoir été faites à la date d'envoi du courrier électronique ou de la télécopie, sous réserve de confirmation expresse de sa réception par l'autre partie.

Article 16 – Dispositions diverses

Les parties conviennent que les dispositions stipulées en préambule et les annexes font partie intégrante de la présente convention.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions de la convention serait déclarée nulle ou sans effet par décision de justice pour quelque motif que ce soit, les parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée dans l'équilibre des stipulations initiales, de sorte que, sauf impossibilité, la convention poursuive ses effets sans discontinuité.

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

Article 17 – Liste des annexes

- Périmètre du projet urbain partenarial
- Programme des travaux des équipements publics
- Délégation de pouvoirs

Fait à

En 3 exemplaires originaux.

Le.....

Pour la Métropole

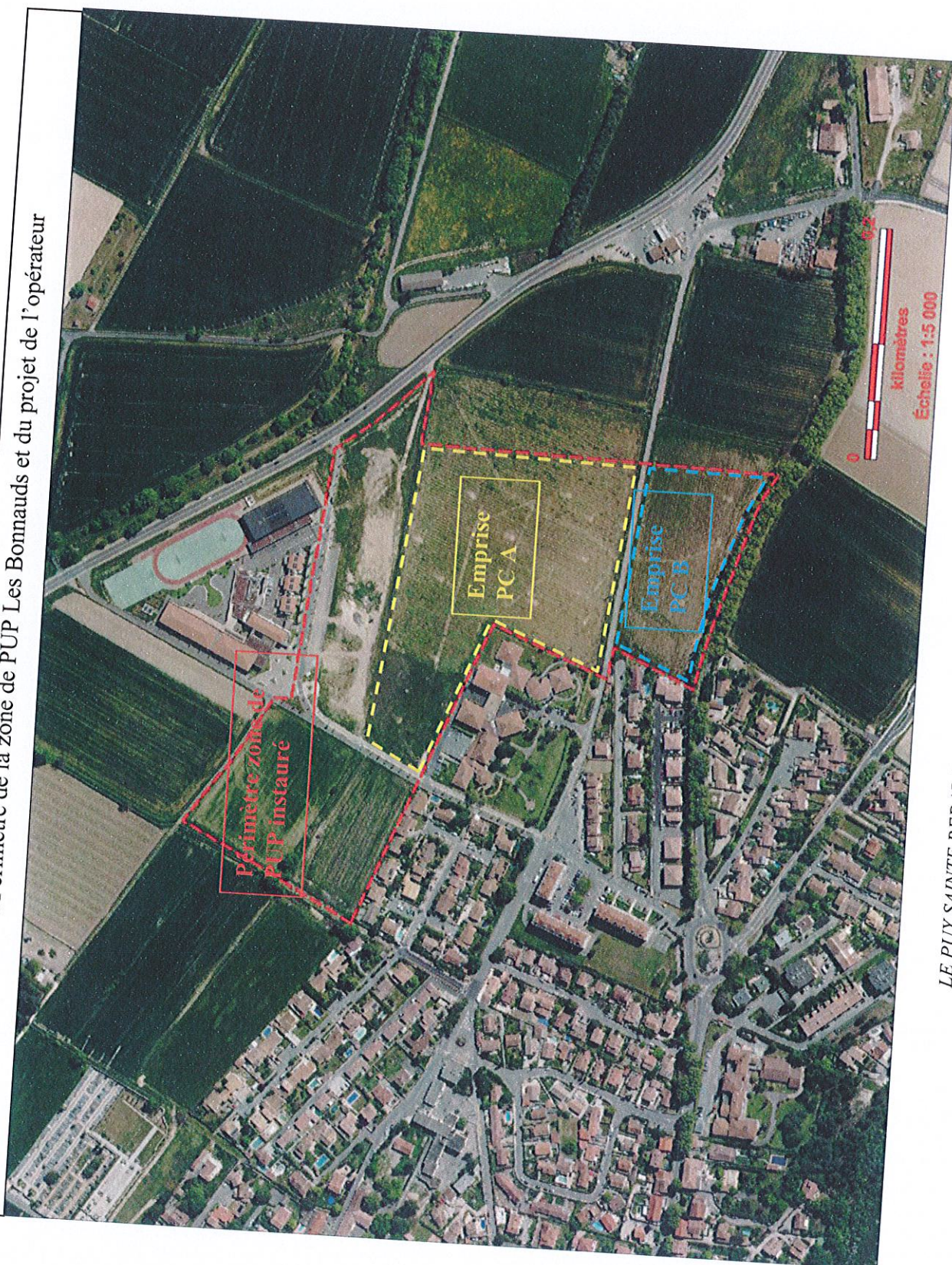
Martine VASSAL
La Présidente de la Métropole
Ou son représentant

Pour la Commune

Jean David CIOT
Le Maire du Puy-Sainte-
Réparate

**Pour la SNC COGEDIM
PROVENCE**
Jérôme COSTAGLIOLI
Directeur Régional

Annexe 1 : Périmètre de la zone de PUP Les Bonnauds et du projet de l'opérateur



LE PUY SAINTE REPARADE – PUP Les Bonnauds – Convention COGEDIM
Page 12 sur 12

2021_CT2_081

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial pour le PUP des Bonnauds au Puy Sainte Réparate entre la Métropole, la Commune et COGEDIM

Vote sur le rapport

Inscrits	
Votants	58
Abstentions	50
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	0
Majorité absolue	50
Pour	26
Contre	50
Ne prennent pas part au vote	0
	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 18 FEV. 2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210211-2021_CT2_081-DE
Date de télétransmission : 22/02/2021
Date de réception préfecture : 22/02/2021