

2021_CT2_468

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - PLU, PLUi et urbanisme - AVIS - Approbation de l'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial avec la Commune de Meyreuil et la Société SAS Carerre et SCI Terra Lumia (îlot 4Sud) sur l'EcoQuartier Ballon

Le 9 novembre 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire au Château Saint Hilaire, La Plantade – RD19, Route d'Aix à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 2 novembre 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – AMIEL Michel – ARDHUIN Philippe – BARRET Guy – BONFILLON Béatrice – BOULAN Michel – BRAMOULLÉ Gérard – BUCHAUT Romain – CESARI Martine – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – DESVIGNES Vincent – FERNANDEZ Stéphanie – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – JOISSAINS Sophie – LANGUILLE Vincent – MARTIN Régis – MORBELLI Pascale – PENA Marc – RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – 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 : BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis – BURLE Christian donne pouvoir à GRUVEL Jean-Christophe – CHARRIN Philippe donne pouvoir à CESARI Martine – CHAUVIN Pascal donne pouvoir à BOULAN Michel – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à BONFILLON Béatrice – DELAVET Christian donne pouvoir à LANGUILLE Vincent – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à FERNANDEZ Stéphanie – FILIPPI Claude donne pouvoir à CRISTIANI Georges – HUBERT Claudie donne pouvoir à PENA Marc – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – MERCIER Arnaud donne pouvoir à RAMOND Bernard – PELLENC Roger donne pouvoir à DAGORNE Robert – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à VINCENT Jean-Louis – VENTRON Amapola donne pouvoir à CIOT Jean-David – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : BIANCO Kayané – CANAL Jean-Louis – GARCIN Eric – GOURNES Jean-Pascal – KLEIN Philippe – MALLIÉ Richard – PAOLI Stéphane – PETEL Anne-Laurence – POUSSARDIN Fabrice – SANNA Valérie

Secrétaire de séance : LANGUILLE Vincent

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

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Habitat et aménagement du territoire
PLU, PLUi et urbanisme

■ Séance du 9 novembre 2021

04_5_01

■ Approbation de l'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial avec la Commune de Meyreuil et la Société SAS Carerre et SCI Terra Lumia (îlot 4Sud) sur l'EcoQuartier Ballon

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

10/11/2021
13-14834-21

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 19 novembre 2021

7726

■ Approbation de l'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial avec la Commune de Meyreuil et la Société SAS Carerre et SCI Terra Lumia (îlot 4Sud) sur l'EcoQuartier Ballon

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 3 juillet 2017, le Conseil Municipal de Meyreuil a approuvé le dossier de Projet Urbain Partenarial (ci-après PUP) Ballon, actualisé par délibération en date du 12 décembre 2017.

Ce dossier comporte notamment le programme des équipements publics à mettre en place dans la zone 5AU de Ballon, afin de permettre le développement de son urbanisation. Conformément à l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, le montant des participations du PUP a été calculé en répartissant le coût des travaux selon les principes de proportionnalité et de nécessité.

Ces participations sont adossées à la surface de plancher générée par chaque projet :

- 80€/m² de sdp pour les logements locatifs sociaux,
- 180€/m² pour les logements en accession en collectifs ;
- 200€/m² pour les maisons individuelles groupées en accession ;
- 250€/m² pour les lots à bâtir (120 m² de sdp par lot).

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 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 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 projet urbain partenarial en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
304 rue de la République
13001 Marseille
Date de télétransmission : 16/11/2021

Métropole Aix-Marseille-Provence

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).

La convention de TTMO relative au PUP de l'Ecoquartier Ballon a donc été approuvée par le Conseil de la Métropole lors de cette même séance du 22 mars 2018, puis par la Commune lors du Conseil municipal du 30 mars 2018.

Cette convention prévoit donc, dans son plan de financement les participations du PUP liées aux équipements relevant de la maîtrise d'ouvrage de la Métropole ainsi que leur perception par la Commune de Meyreuil.

Le PUP EcoQuartier Ballon, divisé en 7 îlots, est réalisé en deux phases. La première phase aujourd'hui terminée a fait l'objet de trois conventions, qui concernaient des opérations de construction sur les îlots 1, 2, 3 et 5. La deuxième phase du PUP a fait l'objet de la signature d'une convention sur les îlots 4, 6 et 7 avec la société SAS Carrere et la SCI Résidence le Domaine Sainte Victoire, constituées en Société solidaire. Les travaux de cette phase sont en cours.

L'aménagement de la deuxième partie de l'îlot 4, dénommé îlot 4 Sud a fait l'objet d'une convention de PUP, approuvée par le Conseil de la Métropole du 18 février 2021 avec les sociétés SAS CARRERE et SCI Résidence le Domaine de Sainte Victoire. Une première convention de PUP avait déjà été signée avec ces sociétés pour la réalisation d'une première opération immobilière sur la partie nord de l'îlot. Le programme, objet de cette délibération, portait sur la réalisation de 30 logements en accession, pour 1 920m² de sdp en R+2, et un local commercial de 155 m² de sdp en rez de chaussée. Le montant de la participation s'élevait à 358 000€. Cette convention signée en juin 2021 a fait l'objet de mesures de publicité conformément aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Depuis la signature de la convention, le programme de l'opération a été affiné, et son optimisation permet de créer 323 m² de surface de plancher supplémentaire, soit 3 logements de plus. La surface du local commercial est quant à lui légèrement réduit à 122 m².

Ainsi et conformément à l'article 7 de la convention, un avenant permet d'ajuster le montant de la participation qui s'élève désormais à 413 500€ et qui sera directement perçu par la Commune.

Par ailleurs, l'opérateur a décidé de créer la SCI Terra Lumia, dédiée à la réalisation de cette opération immobilière et qui se substitue à la SCI le Domaine de Sainte Victoire.

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 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 n°FAG 001-3517/18/BM du Bureau de la Métropole du 22 mars 2018, approuvant de nouvelles conventions de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage ou de maîtrise d'ouvrage déléguée relatives à la réalisation par les Communes d'équipements relatifs aux compétences Eau et Assainissement et aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- La délibération n°URB 012-3646/18C/CM du Conseil de la Métropole du 22 mars 2018 sur le Projet Urbain Partenarial et la poursuite des opérations engagées par les Communes

Accusé de réception en préfecture
012-2018-00007-2018-00002-2018-00006-2018-00007-2018-00008-2018-00009-2018-00010-2018-00011-2018-00012-2018-00013-2018-00014-2018-00015-2018-00016-2018-00017-2018-00018-2018-00019-2018-00020-2018-00021-2018-00022-2018-00023-2018-00024-2018-00025-2018-00026-2018-00027-2018-00028-2018-00029-2018-00030-2018-00031-2018-00032-2018-00033-2018-00034-2018-00035-2018-00036-2018-00037-2018-00038-2018-00039-2018-00040-2018-00041-2018-00042-2018-00043-2018-00044-2018-00045-2018-00046-2018-00047-2018-00048-2018-00049-2018-00050-2018-00051-2018-00052-2018-00053-2018-00054-2018-00055-2018-00056-2018-00057-2018-00058-2018-00059-2018-00060-2018-00061-2018-00062-2018-00063-2018-00064-2018-00065-2018-00066-2018-00067-2018-00068-2018-00069-2018-00070-2018-00071-2018-00072-2018-00073-2018-00074-2018-00075-2018-00076-2018-00077-2018-00078-2018-00079-2018-00080-2018-00081-2018-00082-2018-00083-2018-00084-2018-00085-2018-00086-2018-00087-2018-00088-2018-00089-2018-00090-2018-00091-2018-00092-2018-00093-2018-00094-2018-00095-2018-00096-2018-00097-2018-00098-2018-00099-2018-00100-2018-00101-2018-00102-2018-00103-2018-00104-2018-00105-2018-00106-2018-00107-2018-00108-2018-00109-2018-00110-2018-00111-2018-00112-2018-00113-2018-00114-2018-00115-2018-00116-2018-00117-2018-00118-2018-00119-2018-00120-2018-00121-2018-00122-2018-00123-2018-00124-2018-00125-2018-00126-2018-00127-2018-00128-2018-00129-2018-00130-2018-00131-2018-00132-2018-00133-2018-00134-2018-00135-2018-00136-2018-00137-2018-00138-2018-00139-2018-00140-2018-00141-2018-00142-2018-00143-2018-00144-2018-00145-2018-00146-2018-00147-2018-00148-2018-00149-2018-00150-2018-00151-2018-00152-2018-00153-2018-00154-2018-00155-2018-00156-2018-00157-2018-00158-2018-00159-2018-00160-2018-00161-2018-00162-2018-00163-2018-00164-2018-00165-2018-00166-2018-00167-2018-00168-2018-00169-2018-00170-2018-00171-2018-00172-2018-00173-2018-00174-2018-00175-2018-00176-2018-00177-2018-00178-2018-00179-2018-00180-2018-00181-2018-00182-2018-00183-2018-00184-2018-00185-2018-00186-2018-00187-2018-00188-2018-00189-2018-00190-2018-00191-2018-00192-2018-00193-2018-00194-2018-00195-2018-00196-2018-00197-2018-00198-2018-00199-2018-00200-2018-00201-2018-00202-2018-00203-2018-00204-2018-00205-2018-00206-2018-00207-2018-00208-2018-00209-2018-00210-2018-00211-2018-00212-2018-00213-2018-00214-2018-00215-2018-00216-2018-00217-2018-00218-2018-00219-2018-00220-2018-00221-2018-00222-2018-00223-2018-00224-2018-00225-2018-00226-2018-00227-2018-00228-2018-00229-2018-00230-2018-00231-2018-00232-2018-00233-2018-00234-2018-00235-2018-00236-2018-00237-2018-00238-2018-00239-2018-00240-2018-00241-2018-00242-2018-00243-2018-00244-2018-00245-2018-00246-2018-00247-2018-00248-2018-00249-2018-00250-2018-00251-2018-00252-2018-00253-2018-00254-2018-00255-2018-00256-2018-00257-2018-00258-2018-00259-2018-00260-2018-00261-2018-00262-2018-00263-2018-00264-2018-00265-2018-00266-2018-00267-2018-00268-2018-00269-2018-00270-2018-00271-2018-00272-2018-00273-2018-00274-2018-00275-2018-00276-2018-00277-2018-00278-2018-00279-2018-00280-2018-00281-2018-00282-2018-00283-2018-00284-2018-00285-2018-00286-2018-00287-2018-00288-2018-00289-2018-00290-2018-00291-2018-00292-2018-00293-2018-00294-2018-00295-2018-00296-2018-00297-2018-00298-2018-00299-2018-00300-2018-00301-2018-00302-2018-00303-2018-00304-2018-00305-2018-00306-2018-00307-2018-00308-2018-00309-2018-00310-2018-00311-2018-00312-2018-00313-2018-00314-2018-00315-2018-00316-2018-00317-2018-00318-2018-00319-2018-00320-2018-00321-2018-00322-2018-00323-2018-00324-2018-00325-2018-00326-2018-00327-2018-00328-2018-00329-2018-00330-2018-00331-2018-00332-2018-00333-2018-00334-2018-00335-2018-00336-2018-00337-2018-00338-2018-00339-2018-00340-2018-00341-2018-00342-2018-00343-2018-00344-2018-00345-2018-00346-2018-00347-2018-00348-2018-00349-2018-00350-2018-00351-2018-00352-2018-00353-2018-00354-2018-00355-2018-00356-2018-00357-2018-00358-2018-00359-2018-00360-2018-00361-2018-00362-2018-00363-2018-00364-2018-00365-2018-00366-2018-00367-2018-00368-2018-00369-2018-00370-2018-00371-2018-00372-2018-00373-2018-00374-2018-00375-2018-00376-2018-00377-2018-00378-2018-00379-2018-00380-2018-00381-2018-00382-2018-00383-2018-00384-2018-00385-2018-00386-2018-00387-2018-00388-2018-00389-2018-00390-2018-00391-2018-00392-2018-00393-2018-00394-2018-00395-2018-00396-2018-00397-2018-00398-2018-00399-2018-00400-2018-00401-2018-00402-2018-00403-2018-00404-2018-00405-2018-00406-2018-00407-2018-00408-2018-00409-2018-00410-2018-00411-2018-00412-2018-00413-2018-00414-2018-00415-2018-00416-2018-00417-2018-00418-2018-00419-2018-00420-2018-00421-2018-00422-2018-00423-2018-00424-2018-00425-2018-00426-2018-00427-2018-00428-2018-00429-2018-00430-2018-00431-2018-00432-2018-00433-2018-00434-2018-00435-2018-00436-2018-00437-2018-00438-2018-00439-2018-00440-2018-00441-2018-00442-2018-00443-2018-00444-2018-00445-2018-00446-2018-00447-2018-00448-2018-00449-2018-00450-2018-00451-2018-00452-2018-00453-2018-00454-2018-00455-2018-00456-2018-00457-2018-00458-2018-00459-2018-00460-2018-00461-2018-00462-2018-00463-2018-00464-2018-00465-2018-00466-2018-00467-2018-00468-2018-00469-2018-00470-2018-00471-2018-00472-2018-00473-2018-00474-2018-00475-2018-00476-2018-00477-2018-00478-2018-00479-2018-00480-2018-00481-2018-00482-2018-00483-2018-00484-2018-00485-2018-00486-2018-00487-2018-00488-2018-00489-2018-00490-2018-00491-2018-00492-2018-00493-2018-00494-2018-00495-2018-00496-2018-00497-2018-00498-2018-00499-2018-00500-2018-00501-2018-00502-2018-00503-2018-00504-2018-00505-2018-00506-2018-00507-2018-00508-2018-00509-2018-00510-2018-00511-2018-00512-2018-00513-2018-00514-2018-00515-2018-00516-2018-00517-2018-00518-2018-00519-2018-00520-2018-00521-2018-00522-2018-00523-2018-00524-2018-00525-2018-00526-2018-00527-2018-00528-2018-00529-2018-00530-2018-00531-2018-00532-2018-00533-2018-00534-2018-00535-2018-00536-2018-00537-2018-00538-2018-00539-2018-00540-2018-00541-2018-00542-2018-00543-2018-00544-2018-00545-2018-00546-2018-00547-2018-00548-2018-00549-2018-00550-2018-00551-2018-00552-2018-00553-2018-00554-2018-00555-2018-00556-2018-00557-2018-00558-2018-00559-2018-00560-2018-00561-2018-00562-2018-00563-2018-00564-2018-00565-2018-00566-2018-00567-2018-00568-2018-00569-2018-00570-2018-00571-2018-00572-2018-00573-2018-00574-2018-00575-2018-00576-2018-00577-2018-00578-2018-00579-2018-00580-2018-00581-2018-00582-2018-00583-2018-00584-2018-00585-2018-00586-2018-00587-2018-00588-2018-00589-2018-00590-2018-00591-2018-00592-2018-00593-2018-00594-2018-00595-2018-00596-2018-00597-2018-00598-2018-00599-2018-00600-2018-00601-2018-00602-2018-00603-2018-00604-2018-00605-2018-00606-2018-00607-2018-00608-2018-00609-2018-00610-2018-00611-2018-00612-2018-00613-2018-00614-2018-00615-2018-00616-2018-00617-2018-00618-2018-00619-2018-00620-2018-00621-2018-00622-2018-00623-2018-00624-2018-00625-2018-00626-2018-00627-2018-00628-2018-00629-2018-00630-2018-00631-2018-00632-2018-00633-2018-00634-2018-00635-2018-00636-2018-00637-2018-00638-2018-00639-2018-00640-2018-00641-2018-00642-2018-00643-2018-00644-2018-00645-2018-00646-2018-00647-2018-00648-2018-00649-2018-00650-2018-00651-2018-00652-2018-00653-2018-00654-2018-00655-2018-00656-2018-00657-2018-00658-2018-00659-2018-00660-2018-00661-2018-00662-2018-00663-2018-00664-2018-00665-2018-00666-2018-00667-2018-00668-2018-00669-2018-00670-2018-00671-2018-00672-2018-00673-2018-00674-2018-00675-2018-00676-2018-00677-2018-00678-2018-00679-2018-00680-2018-00681-2018-00682-2018-00683-2018-00684-2018-00685-2018-00686-2018-00687-2018-00688-2018-00689-2018-00690-2018-00691-2018-00692-2018-00693-2018-00694-2018-00695-2018-00696-2018-00697-2018-00698-2018-00699-2018-00700-2018-00701-2018-00702-2018-00703-2018-00704-2018-00705-2018-00706-2018-00707-2018-00708-2018-00709-2018-00710-2018-00711-2018-00712-2018-00713-2018-00714-2018-00715-2018-00716-2018-00717-2018-00718-2018-00719-2018-00720-2018-00721-2018-00722-2018-00723-2018-00724-2018-00725-2018-00726-2018-00727-2018-00728-2018-00729-2018-00730-2018-00731-2018-00732-2018-00733-2018-00734-2018-00735-2018-00736-2018-00737-2018-00738-2018-00739-2018-00740-2018-00741-2018-00742-2018-00743-2018-00744-2018-00745-2018-00746-2018-00747-2018-00748-2018-00749-2018-00750-2018-00751-2018-00752-2018-00753-2018-00754-2018-00755-2018-00756-2018-00757-2018-00758-2018-00759-2018-00760-2018-00761-2018-00762-2018-00763-2018-00764-2018-00765-2018-00766-2018-00767-2018-00768-2018-00769-2018-00770-2018-00771-2018-00772-2018-00773-2018-00774-2018-00775-2018-00776-2018-00777-2018-00778-2018-00779-2018-00780-2018-00781-2018-00782-2018-00783-2018-00784-2018-00785-2018-00786-2018-00787-2018-00788-2018-00789-2018-00790-2018-00791-2018-00792-2018-00793-2018-00794-2018-00795-2018-00796-2018-00797-2018-00798-2018-00799-2018-00800-2018-00801-2018-00802-2018-00803-2018-00804-2018-00805-2018-00806-2018-00807-2018-00808-2018-00809-2018-00810-2018-00811-2018-00812-2018-00813-2018-00814-2018-00815-2018-00816-2018-00817-2018-00818-2018-00819-2018-00820-2018-00821-2018-00822-2018-00823-2018-00824-2018-00825-2018-00826-2018-00827-2018-00828-2018-00829-2018-00830-2018-00831-2018-00832-2018-00833-2018-00834-2018-00835-2018-00836-2018-00837-2018-00838-2018-00839-2018-00840-2018-00841-2018-00842-2018-00843-2018-00844-2018-00845-2018-00846-2018-00847-2018-00848-2018-00849-2018-00850-2018-00851-2018-00852-2018-00853-2018-00854-2018-00855-2018-00856-2018-00857-2018-00858-2018-00859-2018-00860-2018-00861-2018-00862-2018-00863-2018-00864-2018-00865-2018-00866-2018-00867-2018-00868-2018-00869-2018-00870-2018-00871-2018-00872-2018-00873-2018-00874-2018-00875-2018-00876-2018-00877-2018-00878-2018-00879-2018-00880-2018-00881-2018-00882-2018-00883-2018-00884-2018-00885-2018-00886-2018-00887-2018-00888-2018-00889-2018-00890-2018-00891-2018-00892-2018-00893-2018-00894-2018-00895-2018-00896-2018-00897-2018-00898-2018-00899-2018-00900-2018-00901-2018-00902-2018-00903-2018-00904-2018-00905-2018-00906-2018-00907-2018-00908-2018-00909-2018-00910-2018-00911-2018-00912-2018-00913-2018-00914-2018-00915-2018-00916-2018-00917-2018-00918-2018-00919-2018-00920-2018-00921-2018-00922-2018-00923-2018-00924-2018-00925-2018-00926-2018-00927-2018-00928-2018-00929-2018-00930-2018-00931-2018-00932-2018-00933-2018-00934-2018-00935-2018-00936-2018-00937-2018-00938-2018-00939-2018-00940-2018-00941-2018-00942-2018-00943-2018-00944-2018-00945-2018-00946-2018-00947-2018-00948-2018-00949-2018-00950-2018-00951-2018-00952-2018-00953-2018-00954-2018-00955-2018-00956-2018-00957-2018-00958-2018-00959-2018-00960-2018-00961-2018-00962-2018-00963-2018-00964-2018-00965-2018-00966-2018-00967-2018-00968-2018-00969-2018-00970-2018-00971-2018-00972-2018-00973-2018-00974-2018-00975-2018-00976-2018-00977-2018-00978-2018-00979-2018-00980-2018-00981-2018-00982-2018-00

Métropole Aix - Marseille - Provence

- La délibération n°URBA 015-9665/21/CM du Conseil de la Métropole du 18 février 2021 approuvant la convention de Projet Urbain Partenarial avec la Commune de Meyreuil et la Société SAS Carerre et SCI Résidence le Domaine de Sainte Victoire (ilot 4Sud) sur l'EcoQuartier Ballon ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 9 novembre 2021.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité d'ajuster le montant de la participation de la convention de PUP avec la Commune de Meyreuil et la Société SAS Carerre et SCI Résidence le Domaine de Sainte Victoire.

Délibère

Article 1 : Est approuvé l'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial avec la Commune de Meyreuil et la Société SAS Carerre et SCI Terra Lumia.

Article 2 : Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer ces avenants et tous les documents afférents.

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

Pascal MONTECOT

Ecoquartier Ballon

Ilot 4 Sud (4.5)

AVENANT A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL PUP Ballon (CM du 18 février 2021)

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 Commune de MEYREUIL

représentée par son Maire, Monsieur Jean Pascal GOURNES

Hôtel de Ville – 13590 MEYREUIL

Ci-après dénommée « La Commune »

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 »

ET

Les Sociétés solidaires suivantes,

ci-après dénommées ensemble et solidairement « La Société », d'autre part

SAS CARRERE

SAS au capital de 100 000 €

immatriculée au RCS Nanterre n°443 948 773

83, avenue Charles de Gaulle 6^{ème} étage

92200 NEUILLY SUR SEINE

représentée par Monsieur Frédéric CARRERE

SCI Résidence Terra Lumia

SCI au capital de 100 €

immatriculée au RCS Toulouse n°850 099 060

domiciliée : 18 boulevard Lazare Carnot BP 28538 -

31685 TOULOUSE

représentée par Monsieur Frédéric CARRERE

Toulouse en préfecture
013-200054807-20211109-2021_CT2_468-DE
Date de mise à disposition : 10/01/2021
Date de réception en préfecture : 10/01/2021

Préalablement, il est rappelé :

Par délibération du 18 février 2021 (URBA 015-9665/21/CM), le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé la convention de Projet Urbain Partenarial entre la Métropole, la Commune de Meyreuil et le groupement composé de la SAS CARRERE et de la SCI résidence le Domaine de Sainte Victoire pour la mise en œuvre de l'ilot 4 sud (4.5) de l'Ecoquartier Ballon.

Cette convention tripartite a ainsi été signée le 10 juin 2021.

Une étude préalable de fin 2020 avait permis de définir le préprogramme de l'opération pris en compte dans la convention. Les études ont été poursuivies et le programme a été arrêté définitivement.

Dans le respect du plan de composition de l'Ecoquartier et du règlement du PLU, Il s'est avéré possible de mieux organiser les volumes autorisés et de dégager environ 10% de sdp supplémentaire soit 3 logements.

Cette évolution et ses conséquences sur le calcul de la participation PUP doivent être prises en compte sous forme d'un avenant à la convention initiale, comme le prévoit l'article 7 de la convention

Pour la réalisation de l'opération sur l'ilot 4 Sud, la SAS CARRERE a créé une SCI dédiée qui se substitue à la SCI Résidence Sainte Victoire initialement prévue pour intervenir sur cette opération.

C'est l'objet du présent avenant.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIS CE QUI SUIT

Article 1 – Modification de la constitution de la société solidaire maître d'ouvrage de l'opération de construction

La convention de PUP a été signée avec les sociétés solidaire SAS CARRERE et la SCI Domaine de Sainte Victoire, qui réalisent l'opération de promotion immobilière sur l'ilot 4 sud.

La SCI Domaine de Sainte Victoire a été consituée pour la réalisation de programmes immobiliers sur des phases précédentes à l'ilot 4 Sud.

Le promoteur a constitué, pour la réalisation du bâtiment objet de la convention de PUP, une nouvelle SCI .

Ainsi la SCI Terra Lumia est substituée à la SCI Domaine de Sainte Victoire comme signataire de la convention et de son avenant.

Article 2 – Programme de l'opération de construction

Ainsi, l'opération de construction projetée par la Société sur l'ilot de construction 4 Sud porte désormais sur 2 365 m² sdp répartis en :

- 33 logements accession pour 2 243 m² sdp,
- 1 local commercial de 122 m² sdp sur une partie du rez-de chaussée,
- 64 places de stationnement en 2 niveaux de garages en sous-sol.

Le programme initial représentait 30 logements et 155 m² sdp de commerce pour 2 075 m² sdp.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20211109-2021_CT2_468-DE
Date de télétransmission : 16/11/2021
Date de réception préfecture : 16/11/2021

Article 3 – Montant de la participation aux équipements publics mise à la charge de la Société

Les modalités de calcul de la participation, décrites dans le dossier PUP approuvé par le Conseil Municipal, sont les suivantes :

- 2 243 m² sdp de logements x 180 €/m² sdp = 403 740 €,
- 122 m² sdp de commerces x 80 €/m² sdp = 9 760 €,

Le montant de la participation est ainsi de 413 500 € (quatre cent treize mille cinq cent euros).

Il était initialement de 358 000 € dans la convention.

Article 4 – Modalités de paiement

Il est indiqué dans la convention initiale, que pour réaliser l'opération objet de la présente convention, CARRERE s'est portée acquéreur des 2 fonciers formant son assiette :

- auprès d'un propriétaire privé les parcelles AV n°47 et 1 038 soit 1 729 m² et supportant plusieurs bâtiments totalisant 294 m² de surfaces habitables, pour un montant de 450 000€.
- auprès de la Commune, la parcelle AV n°1 323 de 1 165 m² faisant partie de son domaine privé, pour un montant de 863 500€.

Ces terrains font l'objet d'un échange entre le promoteur et la Commune. L'échange foncier est nécessaire pour la Commune pour son projet d'aménagement d'un espace public (culturel, sportif ...) dans le nouveau quartier Ballon.

Les termes de cet échange ont été définitivement arrêtés entre la Commune et la Société. Le montant de la participation sera versé à l'achèvement de l'opération prévu fin 2022.

La soulte restant à la charge de la Communes'élève à 413 500€.

Le versement de la participation du promoteur au PUP sera effectuée le jour de la signature de l'acte de vente et constituera le montant de la soulte.

Article 5 - Caractère exécutoire du présent avenant à la convention

Le présent avenant à la 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 MEYREUIL.

Cet avenant ainsi que la convention, accompagnés du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sont tenus à disposition du public au siège de la Métropole et de la Commune de MEYREUIL.

Le présent avenant ainsi que la convention s'éteindront de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par la Société 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 6 – Autres articles

Tous les autres articles de la convention sont inchangés et s'appliquent à la convention.

Fait à MEYREUIL le

Pour la Commune
Le Maire
Jean Pascal GOURNES

Pour la Métropole
La Présidente ou son Représentant
Martine VASSAL

Pour la Société
Le Président
Frédéric CARRERE

013-200054807-20211109-2021_CT2_468-DE
Date de télétransmission : 16/11/2021
Date de réception préfecture : 16/11/2021

OBJET : Habitat et aménagement du territoire - PLU, PLUi et urbanisme - AVIS - Approbation de l'avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial avec la Commune de Meyreuil et la Société SAS Carerre et SCI Terra Lumia (îlot 4Sud) sur l'EcoQuartier Ballon

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	48
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	48
Majorité absolue	25
Pour	48
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 **12 NOV. 2021**