

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 28 mars 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Danielle MILON représentée par Danièle GARCIA.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Henri PONS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 008-5603/19/BM

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

MET 19/10007/BM

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

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

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

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

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

Signé le 28 Mars 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 08 avril 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence. La convention de PUP prévoit que chaque maître d'ouvrage percevra directement la quote-part des participations correspondant à la réalisation des équipements publics relevant de sa compétence.

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

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

En vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement

concernant les constructions réalisées dans le périmètre du PUP est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention PUP établi par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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

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

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L332-11-3 et L332-11-4 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n°FAG 152-4969/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La convention ci-jointe ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 21 mars 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

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

Délibère

Article 1 :

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

Article 2 :

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

Signé le 28 Mars 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 avril 2019

Article 3 :

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

Article 4 :

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

Article 5 :

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

Article 6 :

Il est précisé qu'en application de l'article L. 332-11-4 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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Henri PONS