

## **CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**

**(Articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme)**

**ENTRE**

**La Métropole Aix-Marseille-Provence**

**ET**

**La SARL NIORT 94**

## **ENTRE**

**La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, représentée par Madame Martine VASSAL, sa présidente en exercice, dûment habilitée par délibération du Conseil métropolitain en date du ... dont une copie est demeurée ci-après annexée (annexe 1)

Ci-après dénommée la « Métropole »

**D'une part,**

## **ET**

**La Société NIORT 94**, société à responsabilité limitée dont le Siège Social est à PUTEAUX CEDEX (92813) 12, rue Jean Jaurès au Capital de 231 000 000,00 euros – 440 360 006 R.C.S. NANTERRE représentée aux fins des présentes par Monsieur Dimitri LAXAN agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Sébastien MESNARD, suivant procuration sous seing privé, en date à PUTEAUX, du 23 octobre 2018 dont une copie est demeuré ci-après annexée (annexe 2).

Monsieur Sébastien MESNARD agissant lui-même en sa qualité de gérant de la société NIORT 94, fonction à laquelle il a été nommé par décision de l'associé unique, en date du 7 novembre 2016 et ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes, tant en vertu de la loi que des statuts sociaux de la société qu'il représente.

Ci-après dénommée le « Constructeur »

**D'autre part,**

La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE et le Constructeur étant ci-après désignés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

## SOMMAIRE

<b>Article 1</b>	- Objet .....
<b>Article 2</b>	- Périmètre du Projet Urbain Partenarial.....
<b>Article 3</b>	- Assiettes foncières .....
<b>Article 4</b>	- Engagements de la Métropole.....
<b>Article 5</b>	- Délais d'exécution.....
<b>Article 6</b>	- Comité d'information.....
<b>Article 7</b>	- Répartition du coût des équipements et participations financières
<b>Article 8</b>	- Exigibilité de la participation et modalités de paiement.....
<b>Article 9</b>	- Exonération de la taxe d'aménagement.....
<b>Article 10</b>	- Autorisations et procédures administratives.....
<b>Article 11</b>	- Prise d'effet.....
<b>Article 12</b>	- Clause résolutoire.....
<b>Article 13</b>	- Modifications de la Convention.....
<b>Article 14</b>	- Règlement des différends.....
<b>Article 15</b>	- Notifications.....
<b>Article 16</b>	- Dispositions diverses.....
<b>Article 17</b>	- Documents annexes.....
<b>Article 18</b>	- Caducité de la convention.....
<b>Article 29</b>	- Publicité de la Convention.....
<b>Article 20</b>	- Election de domicile.....

## APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La société NIORT 94 s'est rapprochée de la Métropole Aix Marseille Provence pour les conditions d'urbanisation en vue de créer un EPHAD de 104 lits pour une surface de plancher de 5 477 m<sup>2</sup> au 140, Chemin de Maufatan – 13820 ENSUES-LA-REDONNE (ci-après l' « Opération »).

Ce projet d'EHPAD, classé en ERP de type J (structures d'accueil personnes âgées) de 4<sup>ième</sup> catégorie se situe en zone UD du PLU.

Aussi il apparaît nécessaire de recalibrer la voie de desserte de l'Opération au gabarit communautaire notamment et adaptée à la sécurité des utilisateurs au vu des rétrécissements actuelles de la voie et ce afin de répondre au mieux à l'évacuation des résidents.

D'autre part ce projet de recalibrage de voie nécessite, compte tenu de l'imperméabilisation générée, la reprise du réseau d'eau pluvial avec une extension de réseau et un recalibrage d'une partie du réseau existant.

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) porte sur l'Opération.

La **METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE** est l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) sur le territoire de Marseille. A ce titre et au regard de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, elle est également compétente en matière de PUP.

Il convient de préciser que bien que de compétence métropolitaine, le PUP permet le financement d'ouvrages relevant de compétences d'autres collectivités.

En conséquence, en application des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'Urbanisme, issus de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les Parties se sont rapprochées afin de définir, dans la présente convention, (ci-après dénommée : « La Convention »), les conditions de mise en œuvre du PUP lié à l'opération immobilière envisagée par le Constructeur.

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Article 1 - Objet**

La Convention est conclue en application des dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'urbanisme, et a pour objet la détermination des conditions et modalités de la prise en charge financière des équipements publics devant être réalisés par la Collectivité, et rendus nécessaires, pour partie, par l'Opération.

### **Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial**

Le périmètre visé par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme est délimité par un liseré vert sur l'extrait du plan ci-annexé (annexe 3).

Ce périmètre comprend :

- l'assiette foncière de l'Opération envisagée par le Constructeur telle que délimitée par un liseré de couleur vert sur le plan joint à la présente convention (annexe 3) ;

### **Article 3 - Assiettes foncières**

Assiette Foncière de l'opération de construction :

L'assiette foncière de l'Opération est constituée par une seule parcelle, le Constructeur disposant sur cette parcelle soit d'un titre de propriété, soit d'une promesse de vente, soit d'une autorisation des propriétaires pour réaliser l'Opération.

Cette parcelle est répertoriée comme suit au cadastre de la Commune d'Ensuès-la- Redonne :

- Parcelle cadastrée n°46 section AD

Ladite assiette foncière correspond à l'assiette foncière du permis de construire.

Assiette foncière des équipements publics de voirie et réseaux divers :

L'assiette foncière des équipements de voirie et réseaux publics à réaliser dans le cadre du PUP est constituée d'une part par les emprises des voies existantes et des emprises foncières nécessaires à leur élargissement et requalification.

### **Article 4 - Engagements de la Métropole**

#### **4-1 Equipement de voirie/réseaux de compétence Métropolitaine**

La Métropole s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements publics (ci-après dénommés « les Equipements de voiries et réseaux EP») selon la liste et le coût prévisionnel suivants :

#### **1/ Travaux de voirie**

Ces travaux comprennent :

#### Chemin de Maufatan

- La création d'un trottoir sur 160.00m de long et d'une largeur 1.40m principalement sur le chemin de Maufatan.

Le trottoir sera constitué d'un bordure de profil T, il comprendra une couche de fondation en grave non traitée ep 0.10 , une couche de base en grave rolac 3.5% ep 0.10 et 0.15 au niveau des entrées charretières et un revêtement en mortier bitumineux rouge 0/6 épaisseur 0.03 m.

- La reprise de chaussée avec la mise en place d'un revêtement en béton bitumineux 0/10 ep 0.06 après travaux préparatoires.
- La reprise des clôtures impactées par les travaux\_ainsi que celles de l'entrée angle Chemin des Besquens.

#### Chemin des Besquens

- La suppression d'un puits (chemin des Besquens)\_et de l'alternat ainsi que la modification du trottoir sur 7.00m environ.

Décapage du trottoir et la mise en place d'un revêtement en mortier bitumineux 0/6 ep 0.03 apres travaux préparatoires sur une longueur d'environ 200.00ml.

- La reprise de la signalisation horizontale et verticale.
- Les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des travaux (parcelle angle chemin Maufatan et des Besquens et parcelle chemin des Besquens (puits)).

## **2/ Travaux réseaux Eaux Pluviales (EP)**

### **Ces travaux comprennent :**

- Extension de réseau en diamètre 100 sur Maufatan avec raccordement au droit de la parcelle de l'Opération y compris toutes sujétions : tranchées, reprise structure et enrobés, regards de visite et ouvrages d'engouffrement.
- Extension des réseaux chemin des Besquens en diamètre 800 y compris toutes sujétions.
- Recalibrage en Ø800 du réseau chemin de Besquens jusqu'aux ouvrages à ciel ouvert.

**Le coût global de ces équipements publics est estimé à 649 000 €HT.**

Ce coût prévisionnel comprennent notamment :

- les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des travaux ;
- les honoraires de maîtrise d'œuvre ;
- les honoraires concourant à la réalisation des travaux (géomètre, bureau contrôle, sps...AMO conduite d'opération) ;
- les travaux (yc aléas révision de prix etc).

Ces travaux ne comprennent pas les extensions réseaux éventuelles (EU, Eaux potables, EDF) qui seront pris en charge directement par le Constructeur.

Il est ici précisé que le Constructeur prendra en charge les frais de raccordement et d'extension des réseaux (Eaux usées, eaux potables, EDF) relatifs à l'Opération dans la limite de 28 000 € H.T. Dans l'éventualité où ces frais dépasseraient la somme de 28 000 € H.T, les Parties conviennent de se réunir et de fixer les modalités de répartition de ces frais supplémentaires

Par ailleurs, il est expressément convenu que les engagements de la Métropole ne courent qu'à compter de la réception, par la Métropole, de la notification sous pli RAR de l'attestation notariale de propriété visée à l'article 5.

#### **4-2 Equipements communaux – Ensues la Redonne**

Sans objet.

### **Article 5 - Délais d'exécution**

Les délais d'exécution des Equipements de voiries et réseaux EP courent à compter de la réception, par la Métropole, d'une lettre Recommandée avec Avis de Réception (ci-après « LRAR ») adressée par le Constructeur l'informant de l'acquisition par acte authentique du terrain d'assiette de l'Opération et contenant une attestation notariale relative à ladite acquisition.

#### **5-1 Equipement de voirie/réseaux de compétence et maîtrise d'ouvrage Métropolitaine**

La Métropole procédera à la désignation de la maîtrise d'œuvre puis aux études (APD, PRO, DCE) dès la notification de la présente convention. Le délai de réalisation des études est de 6 mois.

Dès réception de la LRAR adressée par le Constructeur conformément au 1<sup>er</sup> paragraphe de l'article 5, elle procédera à la consultation des entreprises. Le délai de consultation est de 8 mois.

A l'issu de l'appel d'offres travaux, la Métropole s'engage à procéder aux travaux avec :

- Un achèvement des Equipements de voiries et réseaux EP dans un délai de 12 mois après la signature des marchés de travaux par la Métropole. La Métropole s'engage à informer le Constructeur de ladite signature dans les 7 jours à compter de cette dernière.

Ces délais pourront être modulés suivant le temps nécessaire aux acquisitions foncières utiles à la réalisation des Equipements de voiries et réseaux EP. Dans le cas d'un allongement des délais supérieur à 1 mois, les Parties conviennent de se réunir et de convenir ensemble d'un nouveau calendrier de réalisation des Equipements de voiries et réseaux EP.

#### **5-2 Equipements communaux - Ensues La redonne**

Sans objet.

### **Article 6 - Comité d'information**

Les Parties conviennent de constituer entre elles un comité d'information (ci-après dénommé « le Comité ») aux fins d'informer l'ensemble des constructeurs signataires d'une convention dans le périmètre du PUP, de l'état d'avancement des démarches et travaux visant la réalisation des Equipements de voiries et réseaux, et plus généralement l'exécution de la Convention.

Le Comité sera composé au minimum d'un représentant des constructeurs, d'un représentant de la Métropole et d'un représentant de la Commune d'Ensues la Redonne.

Toute autre personne dont la présence sera utile à la bonne information du Constructeur pourra être conviée à une séance du Comité.

Le Comité se réunit au moins une fois par mois, ainsi que chaque fois qu'une Partie l'estimera utile, que ce soit à la demande de la Métropole, ou de la commune d'Ensues la Redonne, ou de l'un des concessionnaires, ou de l'un des constructeurs signataire d'une convention dans le périmètre du PUP.

La Métropole s'engage à proposer une réunion dans les quinze jours ouvrés suivants la date de la notification d'une demande de réunion émanant d'une des personnes publiques ou privées ci-dessus citées.

Le Comité traite de tout sujet en lien avec l'exécution de la Convention et notamment des délais d'exécution prévus à l'Article 5.

## **Article 7 - Répartition du coût des équipements publics et participations**

### **7-1 Equipement de voirie/réseaux de compétence Métropolitaine**

Le coût des Equipements de voirie et réseaux EP rendus nécessaires par l'Opération et réalisés par la Métropole est évalué à 649 000 € HT.

La répartition étant la suivante :

<b>Equipement Publics</b>	<b>coût HT</b>	<b>% participation</b>	<b>part constructeur</b>	<b>part Métropole</b>
<b>Voirie</b>				
reprise Voirie + trottoir et signalisation	230 000	80%	184 000	46 000
acquisitions foncières	40 000	80%	32 000	8 000
<b>total voirie</b>	<b>270 000</b>		<b>216 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Reseaux EP</b>				
recalibrage aval	52 000	20%	10 400	41 600
extension réseau chemin des Besquens	132 000	30%	39 600	92 400
extension réseau chemin Maufatan	195 000	80%	156 000	39 000
<b>total réseaux EP</b>	<b>379 000</b>		<b>206 000</b>	<b>173 000</b>
<b>Total général</b>	<b>649 000</b>	<b>65%</b>	<b>422 000</b>	<b>227 000</b>

La Société NIORT 94 versera une participation numéraire d'un montant forfaitaire de quatre cent vingt-deux mille Euros (422.000 €) H.T à la Métropole au titre d'une participation à la réalisation des Equipements de voirie et réseaux EP (ci-après la « Participation »). Cette Participation ne sera pas soumise à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

### **7-1 Equipements communaux - Ensues La redonne**

Sans objet.

## **Article 8 - Exigibilité de la Participation et modalités de paiement**

La Participation sera exigible à compter de l'acquisition, par le Constructeur, et par acte authentique, de la totalité de l'assiette foncière utile à l'Opération.

A cet effet, il est ici rappelé les obligations d'information du Constructeur découlant de l'article 5 ci-dessus et notamment la notification par LRAR à la Métropole d'une attestation notariale relative à l'acquisition du terrain d'assiette de l'Opération.

Le Constructeur s'engage à procéder au paiement en numéraire (virement ou chèque) de la Participation mise à sa charge et devenue exigible en application de la Convention dans les conditions suivantes :

**Le paiement de la Participation interviendra en 3 versements échelonnés de la manière suivante:**

- 25 % à la réception de la LRAR adressée par le Constructeur conformément à l'article 5.
- 25 % au dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier de l'Opération par le Constructeur.
- 50 % au dépôt de la Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux de l'Opération par le Constructeur.

Le Constructeur 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 la Métropole.

#### **Article 9 - Exonération de la part taxe d'aménagement**

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre visé à l'article 2 de la Convention (cf. Annexe 3), sont exclues du champ d'application de la partie Métropolitaine (part communale) de la taxe d'aménagement pendant un délai ne pouvant excéder dix (10) ans à compter de la date d'affichage de la mention de la signature de la Convention ainsi qu'il est convenu à l'Article 12 ci-après.

Ce délai s'achèvera le 31 décembre 2023.

#### **Article 10 - Autorisations et procédures administratives**

Chaque Partie fera son affaire personnelle des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation :

- d'une part et pour ce qui concerne le Constructeur, de l'Opération,
- d'autre part, pour ce qui concerne la Métropole, pour la réalisation des Equipements de voirie et des réseaux EP.

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

#### **Article 11 - Prise d'effet**

La Convention prend effet à compter de la date du dernier affichage, au siège de la Métropole ainsi qu'en mairie d'Ensuès la Redonne, de la mention de la signature de la Convention et des lieux où elle peut être consultée, en application de l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

La Métropole déclare transmettre la Convention au Préfet, au titre du contrôle de légalité, et procéder aux mesures de publicités de la délibération autorisant sa signature dans les plus brefs délais à compter de son adoption.

La Métropole communiquera sans délai au Constructeur la date d'affichage de la signature de la Convention ainsi qu'il est dit au premier alinéa du présent article.

La Métropole s'engage à notifier au Constructeur la Convention, aussitôt accomplies les formalités d'affichages susvisées.

### **Article 12 - Clause résolutoire**

La Convention pourra être résiliée à l'initiative du Constructeur, dans les cas suivant :

1. Soit par l'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'Opération.
2. Soit par le retrait de l'une ou l'autre des autorisations précitées, ou de survenance, d'un recours gracieux ou contentieux.
3. Soit par la non-obtention, par le Constructeur, d'une décision de non-opposition à déclaration préalable (ou, le cas échéant : d'une autorisation préalable) au titre de la Loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (articles L.214-1 et suivants du code de l'Environnement).
4. Soit par la prescription par le Préfet de région d'une opération de fouille archéologique ou de mesures conservatoires rendant l'Opération en tout ou partie irréalisable ou plus onéreuse.
5. Soit par le défaut d'intervention de l'acte authentique d'acquisition du terrain d'assiette de l'Opération, pour quelque motif que ce soit.
6. Soit par l'absence d'obtention de toute autre autorisation administrative préalable aux travaux induits par l'Opération.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'Opération devra être notifiée par LRAR à la Métropole par le Constructeur. Toutefois, le Constructeur s'engage à tenter au préalable de résoudre la difficulté rencontrée, dans un délai de 6 mois à compter de la survenance de la difficulté rencontrée.

En l'absence de notification d'un permis de construire purgé de tout recours et de tout retrait et de l'attestation de propriété par le Constructeur dans le délai de 12 mois à compter de la date de notification de la Convention, cette dernière sera caduque.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la Convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Métropole (justificatifs à l'appui) seront alors restituées au Constructeur dans un délai maximum de 1 mois à compter de la notification par le Constructeur à la Métropole, 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 13 - Modifications de la Convention**

Toutes les modifications de la Convention, et notamment des conditions et délais d'exécution, feront l'objet d'avenants négociés entre les Parties dans un esprit de partenariat.

### **Article 14 - Règlement des différends**

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation, à la durée de validité ou à l'exécution de la Convention.

A défaut, la Partie la plus diligente saisira la juridiction administrative territorialement compétente.

## **Article 15 - Notifications**

Toute notification requise ou permise en vertu de la 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 courrier 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 à l'autre Partie 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 de lecture du destinataire.

## **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.

Le manquement ou la renonciation par une Partie à faire exécuter, à tout moment ou pendant toute période de temps, les stipulations de la Convention, la renonciation ou le manquement par une Partie à exercer tout droit au titre de la Convention, ne pourra être interprété comme une renonciation à ces stipulations ou à ces droits et n'affectera en aucune manière le droit de cette partie de faire exécuter par la suite cette stipulation ou d'exercer ce droit.

Les Parties s'engagent à se comporter les unes envers les autres comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter la Convention dans cet esprit.

## **Article 17 - Documents annexes**

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- **Annexe 1 : Délibération du Conseil Métropolitain**
- **Annexe 2 : Pouvoirs SARL NIORT 94**
- **Annexe 3 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial**
- **Annexe 4 : Plan de masse travaux équipement Publics voirie et réseaux EP.**

### **Article 18 - Caducité de la Convention**

La présente convention deviendra caduque de plein droit si les acquisitions foncières par acte authentiques et si la notification LRAR visée à l'article 5 de la convention, ne sont pas intervenues dans un délai de 12 mois à compter de la date de notification de la présente convention.

Sans préjudice aux stipulations de l'article 14, la caducité n'entraîne aucune indemnité de part ni d'autre.

### **Article 19 - Publicité de la Convention**

En application des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la Métropole s'engage à effectuer les mesures de publicité prescrites, dans les plus brefs délais à compter de la signature de la Convention :

- Mise à disposition du public au siège de l'établissement public et dans les communes membres concernées, de la convention et de ses annexes ;
- Affichage au siège de l'établissement public et dans les communes membres concernées de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée ;
- Publication de la mention de la signature de la convention au recueil des actes administratifs visé à l'article R.5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

### **Article 20 – Election de domicile**

Pour l'exécution de la Convention, les Parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs susmentionnés.

Fait à MARSEILLE, Le .....

**En 4 (quatre) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties.**

**Pour la Métropole, AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

La Présidente,  
Madame Martine VASSAL

**Pour le Constructeur, SARL NIORT 94**

Monsieur Dimitri LAXAN





