Métropole Aix-
Marseille-Provence

Territoire
du Pays d'Aix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX
SEANCE DU 8 AVRIL 2021
PRESIDENCE DE MONSIEUR ROGER PELLENC

2021_CT2_131

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial pour la zone de Coudourousse à Meyrargues entre la Métropole et McDonald France

---

Le 8 Avril 2021, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Complexe sportif Raymond Martin à Cabriès, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 2 Avril 2021, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : AMAR Daniel – AMIEL Michel – BARRET Guy – BIANCO Kayané – BONFILLON CHIAVASSA Béatrice – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CESARI Martine – CHAUVIN Pascal – CIOT Jean-David – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FERNANDEZ Stéphanie – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOMEZ André – GOURNES Jean-Pascal – GRANIER Hervé – GRUVEL Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HUBERT Claudie – KLEIN Philippe – LANGUILLE Vincent – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MERCIER Arnaud – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PENA Marc – RAMOND Bernard – ROVARINO Isabelle – RUIZ Michel – SERRUS Jean-Pierre – SLISSA Monique – TAULAN Francis – VENTRON Amapola – ZERKANI-RAYNAL Karima

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BENKACI Moussa donne pouvoir à TAULAN Francis – BOULAN Michel donne pouvoir à BARRET Guy – CHARRIN Philippe donne pouvoir à BARRET Guy – CONTÉ Marie-Ange donne pouvoir à PELLENC Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à BURLE Christian – DESVIGNES Vincent donne pouvoir à LANGUILLE Vincent – FILIPPI Claude donne pouvoir à MARTIN Régis – GARCIN Eric donne pouvoir à CRISTIANI Georges – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à TAULAN Francis – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à PELLENC Roger – PETEL Anne-Laurence donne pouvoir à KLEIN Philippe – SANNA Valérie donne pouvoir à GRANIER Hervé – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à MARTIN Régis – VINCENT Jean-Louis donne pouvoir à DI CARO Sylvaine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : CANAL Jean-Louis – PAOLI Stéphane – POUSSARDIN Fabrice

Secrétaire de séance : BIANCO Kayané

Monsieur Roger PELLENC donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

Développement économique et emploi
Zones d'activités

■ **Séance du 8 Avril 2021**

05_1_02

■ Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial pour la zone de Coudourousse à Meyrargues entre la Métropole et McDonald France

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

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ **Séance du 15 Avril 2021**

18008

■ Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial pour la zone de Coudourousse à Meyrargues entre la Métropole et McDonald France

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

La Commune de Meyrargues a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 5 juillet 2017. Parmi les différents secteurs de développement de l'urbanisation définis dans ce document figure la zone 1AUE-c sur le secteur de Coudourousse, située au Nord-Est de la Commune et en bordure de la RD 96. Le règlement du PLU définit la zone 1AUE-c comme une zone à urbaniser à dominante d'activités économiques, à caractère de commerce, artisanat et activités de services, insuffisamment équipée, dont l'urbanisation pourra se réaliser, soit par une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

La zone 1AUE-c fait par ailleurs l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP « secteur de la Coudourousse et de la gare ») indiquant les grands principes d'aménagement du secteur.

Ce site, aujourd'hui peu valorisé, présente un potentiel de développement le long de l'axe RD 96n avec notamment le projet de réalisation d'un pôle d'échanges autour de la gare SNCF existante. Ainsi, un programme de travaux a été validé, il vise à restructurer et redimensionner les espaces publics et créer un pôle d'échanges. Par ailleurs, ce site fait partie des périmètres de ZAE du Pays d'Aix, le Territoire du Pays d'Aix est donc le maître d'ouvrage des travaux qui seront réalisés.

Par délibération du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019, il a été décidé d'instaurer un périmètre de Projet Urbain Partenarial sur une partie de la zone 1AUE-c, dit « Coudourousse » sur une surface d'environ 4,6 hectares, afin de faire participer les opérateurs au financement des infrastructures nécessaires à la requalification de la zone.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

Le montant prévisionnel du programme des équipements publics est de 1 651 000 € HT sur l'ensemble du périmètre de PUP. En application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le coût des travaux est réparti en respectant les principes de proportionnalité et de nécessité, soit une participation moyenne d'environ 80 % à la charge des opérateurs sur le montant total des travaux et 20 % à la charge de la Métropole. Aussi, la participation des opérateurs est fixée à 61 € HT /m² de surface de plancher.

Les tableaux présentant le programme des équipements publics, les maîtrises d'ouvrage et leur répartition financière sont joints à la convention de PUP ci annexée.

Mc Donald's souhaite ouvrir un restaurant sur le site de Coudourousse pour une surface de plancher de 484 m².

La participation totale de l'opérateur s'élève donc à 29 524 €, répartie de la manière suivante :

- Participation en nature de 9 229 € avec l'apport du foncier nécessaire à la réalisation de la voirie et des réseaux, conformément à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat pour une surface de 839 m² ;
- Participation en numéraire de *20 295 €*.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence. Seul maître d'ouvrage de l'opération, la totalité des participations lui sera versée directement, conformément aux modalités de participation prévues dans la convention.

En vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre adossé à la convention de PUP sont exonérées de taxe d'aménagement pendant 10 ans.

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 de PUP ci-jointe.

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 ;
- 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 du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019 approuvant le périmètre de PUP, le programme des équipements publics et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- 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 dans le cadre du PUP.

Délibère

Article 1 :
Est approuvé le périmètre du PUP instauré par délibération n°URB 049-7941/19/CM du Conseil de la Métropole en date du 19 décembre 2019 pour une durée de 15 ans à partir de cette date.

Article 2 :
Est approuvée la convention de PUP entre la Métropole et Mc Donald's France.

Article 3 :
Sont exclues les constructions édifiées dans le périmètre du PUP du champ d'application de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans.

Article 4 :
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 5 :
La recette correspondante sera constatée sur le Budget Principal Métropolitain (0101) en section d'investissement : Chapitre 13, Nature 1348, Fonction 61.

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

Pascal MONTECOT

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL POUR LA ZONE DE COUDOUROUSSE À MEYRARGUES ENTRE LA MÉTROPOLE ET MCDONALD FRANCE

Le périmètre du PUP Coudourousse représente une superficie d'environ 4,6 hectares. Le programme des équipements publics permettant d'accompagner le développement des projets immobiliers sur ce périmètre a été estimé à 1 651 000 € HT et il est attendu des opérateurs une participation totale de 80% de ce montant, le reste étant pris en charge par la Métropole.

Mc Donald's souhaite ouvrir un nouvel établissement sur Coudourousse pour une surface de plancher de 484 m². En application de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, le coût des travaux est réparti en respectant les principes de proportionnalité et de nécessité. La participation totale de l'opérateur s'élève donc à 29 524 € comprenant une partie en numéraire à hauteur de *20 295* € et 9.229 € en nature (apport foncier pour réaliser les voiries et réseaux), soit une participation de l'ordre de 61 €/m² de surface de plancher.

Il est proposé d'approuver la convention de PUP entre la Métropole et Mc Donald's France. Les versements des participations de PUP se feront directement à la Métropole, seule maître d'ouvrage des travaux.

En application de l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions édifiées dans le périmètre de PUP est fixée à 10 ans.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

Convention de Projet Urbain Partenarial
Coudourousse

Commune de Meyrargues

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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, en vertu de la délibération n°xxxxxxx en date du xxxxxxxx, domicilié en cette qualité au siège de la Métropole, 58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE,

ci-après « La Métropole » ;

Et,
La Société dénommée McDONALD'S FRANCE, Société par actions simplifiée au capital de 27.450.000,00 €, dont le siège est à GUYANCOURT (78280) , 1 rue Gustave Eiffel , identifiée au SIREN sous le numéro 722003936 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Représentée par Monsieur Philippe LECLERCQ en vertu d'un pouvoir du ____ , de Monsieur Alexis BOURDON, en qualité de Senior Vice-Président Finances, Construction et Développement, de ladite société, ayant tous pouvoirs à cet effet, y compris de se déléguer en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 1er janvier 2018 délivrée par Monsieur Nawfal TRABELSI, Président de ladite société

ci-après « l'Opérateur » ;

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

Préalablement, il est rappelé :

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par les personnes publiques compétentes est rendue nécessaire par l'opération de construction projetée, sur le secteur dénommé « **Coudourousse**».

L'opération « Coudourousse » s'inscrit dans les objectifs du document d'urbanisme, et du SCOT du pays d'Aix.

Il s'agit d'une zone de PUP, visant à faire signer des conventions de participation successives à l'ensemble des Opérateurs intervenant dans le périmètre ainsi délimité.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence. A ce titre, la Métropole a approuvé le périmètre du PUP Coudourousse par délibération du Conseil de Métropole du 19 décembre 2019. Le périmètre de 4,6 ha du PUP est annexé à la présente.

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

Article 1 – Périmètre d'application de la convention

Le périmètre d'application de la présente convention, annexé à la présente, recouvre les parcelles cadastrées AP 108, AP 110 et AP111 pour une surface totale d'environ 0,58 ha.

Article 2 - Programme de construction

L'Opérateur a élaboré sur le périmètre visé à l'article 1, dans le cadre d'un permis de construire, un programme de construction de 484 m² de surface de plancher en vue d'accueillir un restaurant Mc Donald's.

Le programme global des constructions est joint en annexe.

Toute construction supplémentaire non prévue dans ce programme devra faire l'objet d'une nouvelle convention de PUP.

Article 3 - Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics porte sur :

- la restructuration de la voie routière du BDR ;
- le réseau pluvial des équipements publics ;
- le renforcement, l'extension et/ou l'adaptation des réseaux d'eau potable et d'eaux usées;
- la restructuration du giratoire RD96n;
- le renforcement des réseaux électriques et aléas ;
- le foncier d'emprise de la voirie.

Le coût prévisionnel total des équipements publics s'élève à 1.651.000€HT.

La Métropole s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour assurer le bon déroulé de la réalisation des travaux du programme des équipements publics dont la liste, la maîtrise d'ouvrage et le coût prévisionnel sont précisés dans le programme des équipements publics ci-joint en annexe.

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article 4 - Exonération de la Taxe d'aménagement – Non cumul des participations

La durée d'exonération de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- au siège de la Métropole
- et au siège de l'Hôtel de Ville de Meyrargues.

En outre, en application de l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme, s'applique le principe de non-cumul des participations d'urbanisme ayant le même objet ; aussi la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) ne pourra pas être exigée de l'Opérateur dès lors que la participation versée par le constructeur inclut le coût de réalisation des ouvrages publics d'assainissement collectif dont l'extension, la modification ou la création est rendue nécessaire par le projet de construction visé à l'article 2.

Article 5 - Montant de la participation due par l'Opérateur

Le plan de financement annexé à la convention précise le financement du programme des équipements publics. La part du coût des équipements publics mis à la charge de l'Opérateur est calculée en fonction des besoins générés par le programme des constructions.

Au vu du programme des constructions, d'une surface de plancher de 484 m², le montant de la participation s'élève à **29 524 €HT** soit 61€HT/m² de surface de plancher. Les participations versées par l'Opérateur seront en numéraire et en nature.

5-1 Participation en nature

L'Opérateur s'engage à apporter en paiement les terrains non bâtis d'une surface de 839 m² à détacher des parcelles AP108, AP110 et AP111.

Ce foncier est nécessaire pour l'élargissement de la voie des Bouches du Rhône, axe principal de la zone de Coudourousse.

La valeur de la participation en nature est fixée à **9 229 €HT,** conformément à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat jointe à la présente convention.

Ce foncier devra faire l'objet d'une cession par acte authentique, sur la base d'un document d'arpentage, à la Métropole dans les délais fixés à l'article 7. L'Opérateur s'engage à mettre cette emprise foncière à disposition de la Métropole dans un délai de 3 mois après l'obtention du permis de construire purgé de tout recours afin qu'il puisse réaliser toutes les études et interventions préalables aux travaux.

5-2 Participation numéraire

La part du coût des équipements publics mis à la charge de l'Opérateur est calculée en fonction des besoins générés par le programme des constructions.

Au vu du programme des constructions, du programme des équipements publics, le montant de la participation s'élève à **20 295 €HT**.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

5-3 Modification du montant de la participation

La participation due par l'Opérateur est égale à la fraction du coût réellement constaté des équipements publics prévus à l'article 3.

Le montant prévisionnel de la participation de l'Opérateur s'élève à **29 524 €HT**, sur la base du coût prévisionnel des équipements publics rendus nécessaires par le projet.

Le ratio en €/m² de participation due par l'Opérateur sera appliqué aux surfaces de plancher réellement autorisées par le permis d'aménager ou le permis de construire.

Dans le cas où l'Opérateur modifierait son programme de constructions, entraînant une augmentation des surfaces de plancher par rapport à celles définies à l'article 2 de la présente convention, le montant de sa participation pourra être ajusté en conséquence.

Article 6 - Délais de réalisation du programme des équipements publics

La réalisation des équipements publics, prévus à l'article 3, seront achevés au plus tard 24 mois après l'obtention du permis de construire purgé de tout recours, sous réserve de disposer de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de ces travaux. Ces travaux seront réalisés par phase, au fur et à mesure de la maîtrise foncière. La première phase de travaux engagée par la Métropole correspond à l'élargissement du giratoire de la RD96n comprenant la réalisation de la 4ème branche du rond-point.

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
- L'organisation et la coordination entre les différents chantiers.

Une fois l'ensemble de ces modalités définies, la Métropole lancera les travaux d'équipements publics dans le cadre préétabli par le comité technique et la présente convention.

Chaque partie fera son affaire des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation :
- D'une part, pour ce qui concerne l'Opérateur, de l'opération immobilière envisagée
- D'autre part, pour ce qui concerne la Métropole pour la réalisation des équipements publics.

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

Article 7 - Modalités de paiement de la participation

7-1 Paiements en numéraire

Le paiement des participations sera effectué sur présentation d'un titre de recette émis par le trésorier compétent, à savoir le Trésorier de Marseille.

7-2 Echéancier de la perception des participations

Conformément au plan de financement, le montant de la participation sera réglé en plusieurs versements à chaque maître d'ouvrage selon les modalités suivantes :

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

- le premier versement est constitué par la participation en nature, correspondant à l'emprise foncière nécessaire à la réalisation du programme des équipements publics. La cession se fera à la Métropole au plus tard 10 mois après l'obtention du permis de construire, purgé de tout recours, hors suspension de délais dû à l'état d'urgence sanitaire ;

- le deuxième versement : représentant la totalité de la participation en numéraire soit **20 295 €** au démarrage du chantier (date de la déclaration d'ouverture du chantier) de l'Opérateur.

Article 8 - Conditions suspensives

La présente convention ne deviendra définitive qu'après levée de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :

Au bénéfice de la Métropole, qui peut seule en revendiquer la défaillance :
- Purge de tout recours à l'encontre de la délibération de l'instance délibérative de la Métropole Aix Marseille Provence approuvant la présente convention ;
- Maîtrise foncière avérée de la Métropole de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation du programme des équipements publics ;

Au bénéfice de la Métropole et de l'Opérateur, qui peuvent chacun en revendiquer la défaillance :
- Obtention des autorisations d'urbanisme par l'Opérateur permis de construire purgées de tout recours.
- Maîtrise avérée par l'Opérateur du foncier nécessaire à l'opération (attestation de propriété, acquisition du foncier par l'Opérateur) ;

Article 9 - Dégrèvement - Restitution de la participation financière

Dans le cas où un équipement n'a pas été réalisé, la fraction de participation d'ores et déjà versée au titre de cet équipement sera restituée à l'Opérateur, à l'exclusion de toute indemnisation qui pourrait être réclamée par l'Opérateur au titre des préjudices qu'il estimerait avoir subis du fait de la non réalisation de l'ouvrage.

Les conséquences de l'abandon du projet par l'Opérateur sur les participations versées ou à verser sont traitées par les stipulations de l'article 10 ci-dessous.

Les modifications qui seraient apportées au programme de l'opération par l'Opérateur ne résultant pas d'une exigence de la Métropole maître d'ouvrage et qui auraient pour conséquence de réduire les surfaces de plancher constructibles ne sont pas de nature à remettre en cause le montant de sa participation.

Article 10 – Abandon du projet

L'Opérateur pourra demander la décharge de sa participation, si celui-ci justifie qu'il n'a pas été en mesure de donner suite à l'opération, pour un motif qui lui est étranger. Il lui appartiendra de notifier cet abandon ainsi que son motif à la Métropole et à la commune sans délai, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, dans ce cas, les dépenses engagées et celles résultant pour le maître d'ouvrage des décisions qu'il a déjà prises à la date de cette notification, et notamment les dépenses résultant des marchés qu'il aura déjà conclus à cette même date pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dues au prorata du programme de l'Opérateur.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

Si l'emprise foncière constituant l'apport en nature, ne correspond pas totalement à la part due au prorata de ce programme, la Métropole pourra procéder à l'acquisition du reste du foncier, conformément à l'estimation des domaines.

En cas de non réalisation de tout ou partie de son programme par l'Opérateur pour une cause lui étant imputable, les fractions de sa participation déjà versées seront définitivement acquises au(x) maître(s) d'ouvrage des équipements publics, et le solde de sa participation qui n'aurait pas été encore versé pourra être exigible si les travaux d'équipements correspondants sont engagés en exécution des conventions conclues avec d'autres Opérateurs sur le périmètre de PUP.

Article 11 – Caducité

L'Opérateur s'oblige à déposer la demande d'autorisation d'urbanisme dans les 12 mois à compter de la signature de la convention.
Passé ce délai, la convention est rendue caduque.
Toutefois, sous réserve d'un commun accord entre les parties, ce délai d'engagement peut être prorogé par voie d'avenant.

L'Opérateur s'oblige à mettre en œuvre son programme de construction dans un délai de 3 ans à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme purgée de tout recours.
Passé ce délai, la convention est rendue caduque. Toutefois, sous réserve d'un commun accord entre les parties, ce délai d'engagement peut être prorogé par voie d'avenant.

Le sort des participations versées et éventuellement à verser est, dans ce cas, traité par application des stipulations de l'article 10, l'absence de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de mise en œuvre de celle-ci étant réputée constituer un abandon du projet.

Article 12 - Transfert du permis de construire, mutations

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette du projet ci-avant désigné ferait l'objet entre l'opérateur et un tiers de contrats conférant des droits réels à ce dernier, ou en cas de transfert à un tiers des permis d'aménager ou de construire autorisant la réalisation du programme de construction tel que défini à l'article 2, les **obligations** résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces droits ou de ce transfert, dans la limite de son application.

L'Opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur de droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations 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 effectué 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 / permis d'aménager.

Les tiers bénéficiaires de droits réels sur le terrain d'assiette ou du transfert de l'autorisation d'urbanisme ne seront substitués dans les **droits** résultant de la présente convention qu'après agrément express de la Métropole préalablement sollicité par l'Opérateur et conclusion d'un avenant entérinant ces éventuels transferts de droits.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

Article 13 – Litiges

Toute action en justice relative à un différend concernant la présente convention devra faire l'objet d'une tentative préalable d'accord amiable entre les parties.

Tout litige afférent à la présente convention relèvera du tribunal administratif de Marseille.

Article 14 - Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente convention devra être effectuée soit :

- par remise en main propres contre signature d'une décharge, la date d'effet est celle figurant sur le reçu de livraison
- par courrier recommandé avec accusé de réception, la date d'effet est la date de la première présentation à l'adresse du destinataire
- par courrier électronique nécessairement confirmé, la date d'effet est la date d'envoi du courrier électronique sous réserve de confirmation expresse de sa réception par l'autre partie.

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

Article 15 - Documents annexes

Est annexé à la présente convention le dossier du PUP Coudourousse dont notamment :

- Annexe 1 : programme global des constructions de l'opérateur
- Annexe 2 : Dossier du PUP Coudourousse comprenant :
  - le périmètre d'application du PUP
  - le programme des équipements publics
  - le plan de financement

Fait à

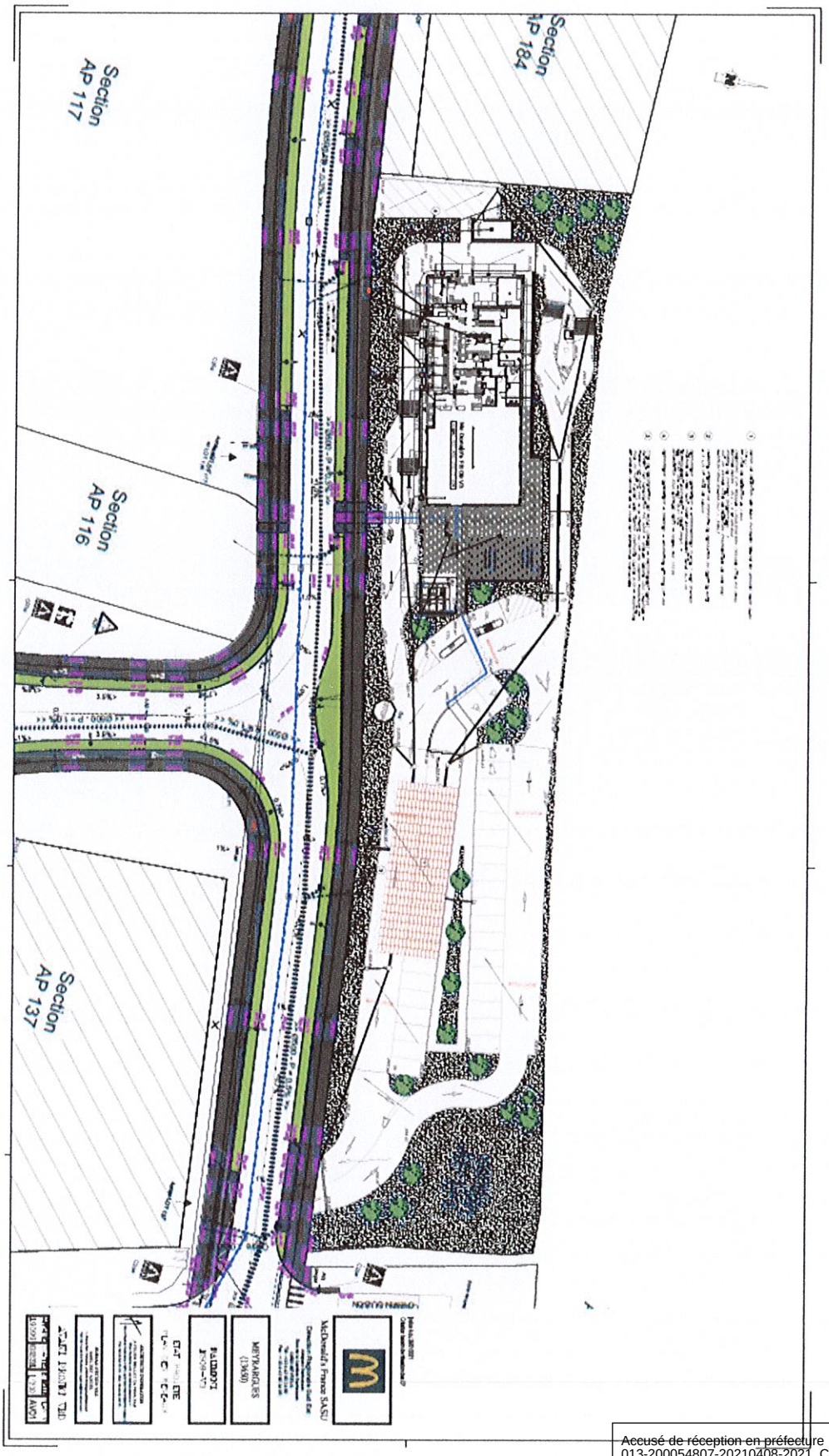
Le

En 2 exemplaires originaux.

Pour la Métropole, **Pour l'opérateur,**

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

ANNEXE 1 : PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS DE L'OPERATEUR



Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

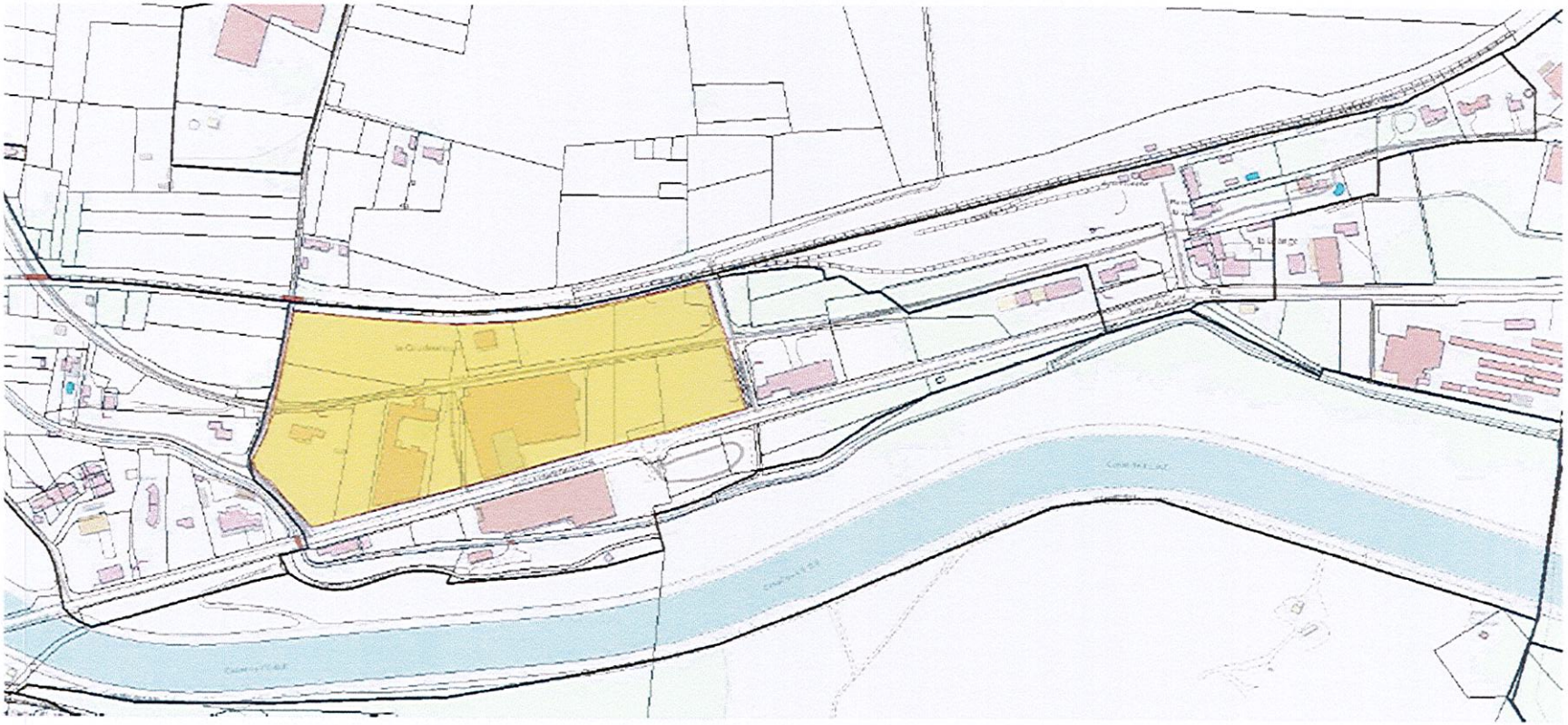
ANNEXE 2 : DOSSIER DU PUP COUDOUROUSSE

COMMUNE DE MEYRARGUES

PUP COUDOUROUSSE

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

A/PERIMETRE DU PUP



Références cadastrales du périmètre : AP 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 185, 184, 108, 109, 110, 111, 137, 146, 116, 117, et 145 pour une surface totale d'environ 4,6 ha.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

B/ PRESENTATION DU SITE

1) Localisation et contexte du site

Le site d'implantation du projet se situe sur le secteur de Coudourousse, à l'Est de la commune, à proximité de la gare de Meyrargues et au nord de la RD96. Il est traversé d'Est en Ouest par le chemin des Bouches du Rhône. Il est composé de bâtiments industriels et de hangars très dégradés, de parcelles à l'état de friches agricoles et d'une habitation. L'ancienne usine de conserverie Barbier Dauphin qui a fait l'objet d'une réhabilitation en 2011 pour être reconverti en centre commercial se situe en limite sud du secteur, de l'autre côté de la route départementale.

Le périmètre du projet de PUP est classé en AUEc au PLU (secteur à vocation d'activités économiques à caractère de commerces, artisanat, activités de services) ; il recouvre une superficie de 4,6 hectares. L'aménagement de ce secteur devra respecter l'OAP n° 2 du secteur de la Coudourousse et de la Gare qui édicte des principes de composition urbaine et de desserte.

Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée et d'atouts indéniables pour y développer un projet visant à réhabiliter le bâti pour y développer des activités commerciales : proximité d'un pôle d'échanges, visibilité depuis la RD et une bonne desserte.

Ce site a été déclaré d'intérêt communautaire par l'ex-CPA au titre de sa compétence en matière de « création, gestion et aménagement de zones d'activités économiques ». Il s'agit d'un périmètre d'intervention de la Métropole qui assure donc la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux d'aménagement qui y seront réalisés.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

Zonage du PLU

2) Les principes d'aménagement

L'orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU a édicté des principes d'aménagement visant à encadrer le futur projet à vocation économique en privilégiant :

- Un principe d'alignement des façades sur la RD 96,
- Une requalification du chemin des BDR, futur axe structurant entre la gare, le projet économique et le quartier du Moulin,
- Une desserte à partir du giratoire présent sur la RD et qui sera complété par un 4° barreau pour relier le chemin du BDR,
- Limitation des autres points de desserte sur la route départementale,
- Un principe de mutualisation des parkings pour les activités économiques,

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

C/PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

La surface de plancher potentielle sur le périmètre de PUP s'élève à environ 19 800 m².

D /PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics porte sur :

- la restructuration de la voie routière du BDR ;
- le réseau pluvial des équipements publics ;
- le renforcement, l'extension et/ou l'adaptation des réseaux d'eau potable et d'eaux usées;
- la restructuration du giratoire RD96n;
- le renforcement des réseaux électriques et aléas ;
- le foncier d'emprise de la voirie.

Le coût prévisionnel total des équipements publics s'élève à 1.651.000€HT.

La Métropole assure la maîtrise d'ouvrage des équipements au titre de la compétence zone d'activités et de la compétence eau et assainissement.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

7

Plan général du projet

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

E/ MAITRISE D'OUVRAGE ET PLAN DE FINANCEMENT

PUP	Coût prévisionnel en HT	Maîtrise d'ouvrage	FINANCEMENT			
			MAMP		Opérateurs	
Postes			%	Montant	%	Montant
Voirie - Réseaux secs	656 900 €	MAMP	20%	131 380 €	80%	525 520 €
Assainissement eaux pluviales Bassin de retention	212 700 €	MAMP	20%	42 540 €	80%	170 160 €
Réseaux AEP/EU	145 400 €	Eaux Ass	0%	0 €	100%	145 400 €
Foncier emprise de voirie	66 000 €	MAMP	0%	0 €	100%	66 000 €
Giratoire RD96n	450 000 €	MAMP	50%	225 000 €	50%	225 000 €
Aleas	120 000 €		30%	36 000 €	70%	84 000 €
TOTAL	**1 651 000 €**		**20%**	**434 920 €**	**80%**	**1 216 080 €**

Le montant de la participation des opérateurs s'élève à 61€HT/m².

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021

2021_CT2_131

OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - AVIS - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial pour la zone de Coudourousse à Meyrargues entre la Métropole et McDonald France

---

Vote sur le rapport

Inscrits	58
Votants	55
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	55
Majorité absolue	28
Pour	55
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 19 AVR. 2021

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20210408-2021_CT2_131-DE
Date de télétransmission : 22/04/2021
Date de réception préfecture : 22/04/2021