



Sainte Croix

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL PUP Sainte-Croix

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 METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL,
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 »

La Commune de PEYNIER

représentée par son Maire, Monsieur Christian BURLE
Hôtel de Ville – 13790 PEYNIER
Ci-après dénommée « La Commune »

ET

La Société SARL ROGNIN PACE

N°38 Parc du Château
13790 CHATEAUNEUF LE ROUGE
ci-après dénommée « La Société »

Préalablement, il est rappelé :

Par délibération du 27 novembre 2015, le Conseil Municipal de Peynier a approuvé le dossier de Projet Urbain Partenarial PUP Sainte-Croix.

Puis, par délibération du 28 juin 2017, son périmètre a été modifié en intégrant le nouveau zonage issu du PLU approuvé le 21 mars 2017.

Dans ce périmètre, la SARL ROGNIN PACE, titulaire d'une promesse de vente consentie par l'Hoirie BARBERA, propriétaire des parcelles cadastrées section AE n°223 et n°263, représentant 2 523 m², souhaite procéder au découpage de cette propriété en créant 2 lots à bâtir en plus d'un lot bâti supportant la maison d'habitation existante.

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2018 en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En conséquence du transfert de compétence portant sur le PLU, la Métropole est seule habilitée à compter du 1^{er} 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 Métropole a approuvé la poursuite par les communes de la mise en œuvre des PUP dont les périmètres ont été approuvés avant le 1^{er} janvier 2018.

Il a également été décidé de conclure des conventions de Transfert Temporaire de Maîtrise d'Ouvrage TTMO dans les périmètres des PUP qui comprennent des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage relève de la Métropole et des Communes.

Ces conventions ont pour objectif d'établir un interlocuteur unique en confiant aux communes, à la fois la maîtrise d'ouvrage des travaux de réalisation des équipements publics situés dans le périmètre du PUP et la perception des participations versées par les 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 pour l'eau, l'assainissement et le pluvial).

Les travaux du PUP Sainte-Croix à réaliser dans le cadre de la phase 2, ne sont pas concernés par les compétences de la Métropole pour l'eau, l'assainissement et le pluvial. Il n'y a donc pas de convention de TTMO.

La présente convention tripartite de PUP a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de Peynier et la Métropole est rendue nécessaire notamment par l'opération d'aménagement et de construction projetée par la Société.

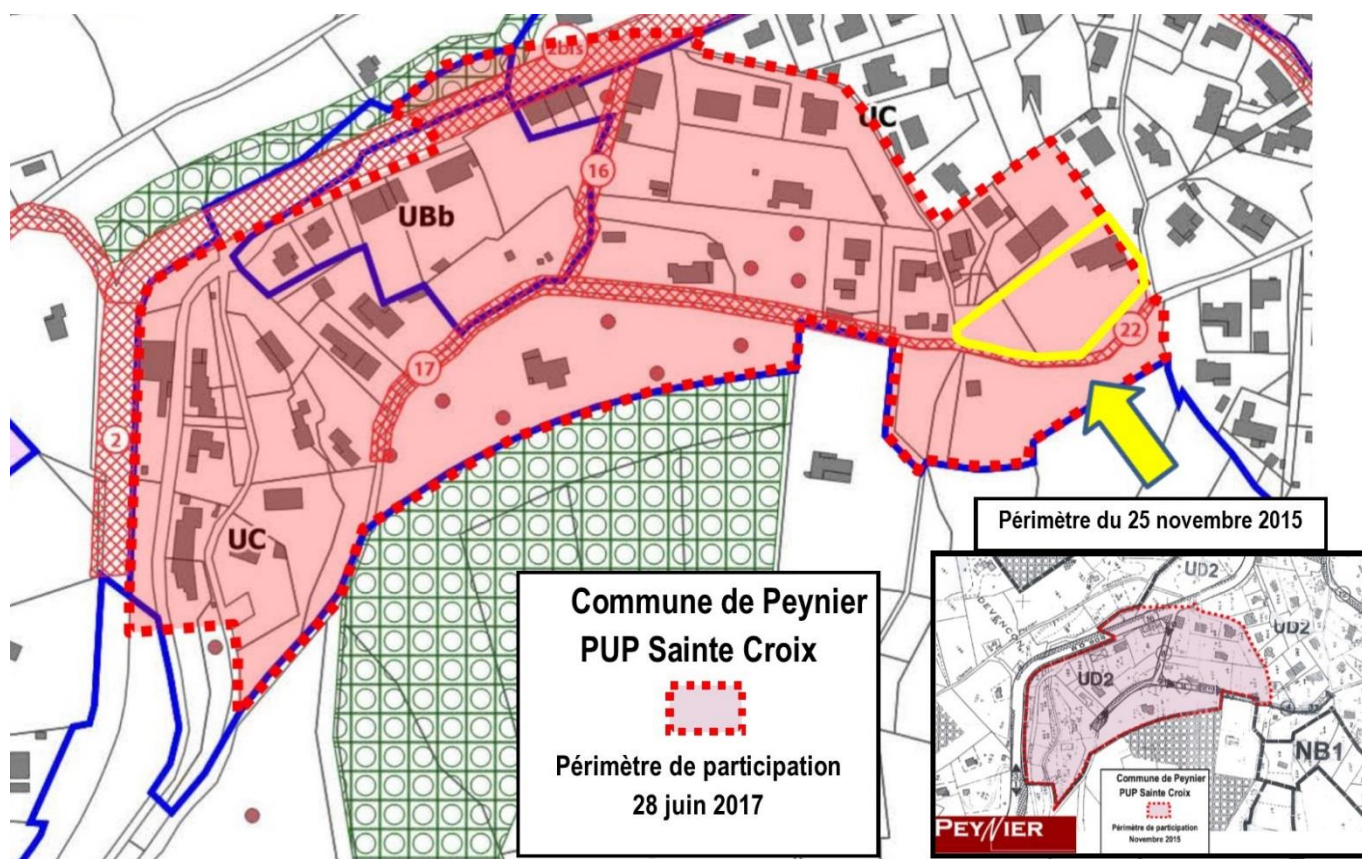
Les montants des participations financières ont été définis dans le dossier PUP, approuvé par la délibération du Conseil Municipal susvisée.

En ce qui concerne la description des équipements publics, leurs coûts, la proportionnalité de ces coûts mis à la charge des différents programmes, la présente convention renvoie au dossier PUP qui lui restera annexé (annexe 1).

CECI EXPOSE IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIS CE QUI SUIT

Article 1 – Programme des équipements publics liés à l'urbanisation du terrain

Périmètre du PUP et localisation de la parcelle



La Commune de Peynier, en 1^{ère} phase du PUP Saint Croix, préalablement au 1^{er} janvier 2018, a réalisé des équipements publics d'infrastructures consistant en l'aménagement du chemin du Bouquet.

Pour parfaire cet aménagement, la Commune de Peynier et la Métropole, doivent organiser une aire de retournement à l'extrémité de ce chemin dans les conditions indiquées ci-après.

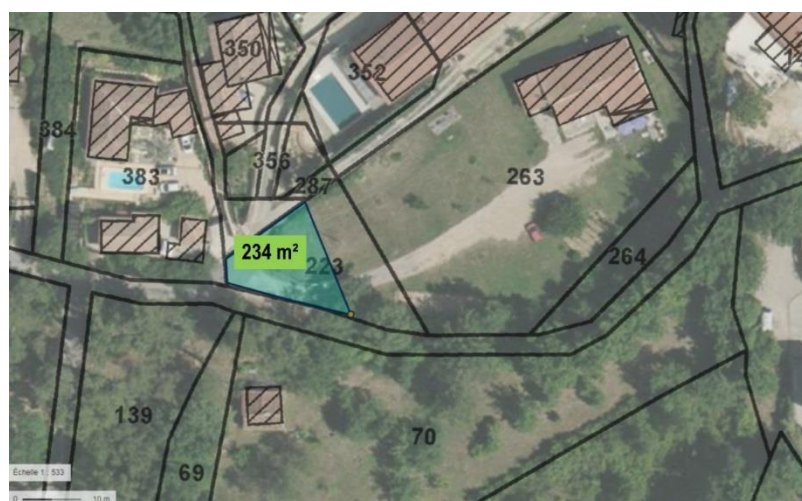
Aire de retournement :

Le gabarit pour le retournement des véhicules d'incendie et de secours, nécessite d'intégrer à la voirie communale une emprise de 234 m², à détacher de la parcelle AE n°223, telle que schématisée sur le plan contre et délimitée sur le plan de morcellement de l'article 2.

La Commune et la Société conviendront, par accord séparé, des modalités de suppression des servitudes qui grèvent certaines parties des parcelles.

Réseaux électriques et téléphoniques :

La Commune déterminera avec ENEDIS et Orange, les meilleures dispositions pour installer les 2 coffrets électriques et les 2 chambres LOT pour le raccordement des 2 nouveaux lots et la reprise



Mise en état des lieux

Le morcellement des parcelles, compatible avec le PLU et permettant une bonne utilisation des terrains, est présenté ci-après.

141700

141800

141900

141600

141400

141200

141000

139800

139600

139400

139200

139000

138800

138600

138400

138200

138000

137800

137600

137400

137200

137000

136800

136600

136400

136200

136000

135800

135600

135400

135200

135000

134800

134600

134400

134200

134000

133800

133600

133400

133200

133000

132800

132600

132400

132200

132000

131800

131600

131400

131200

131000

130800

130600

130400

130200

130000

129800

129600

129400

129200

129000

128800

128600

128400

128200

128000

127800

127600

127400

127200

127000

126800

126600

126400

126200

126000

125800

125600

125400

125200

125000

124800

124600

124400

124200

124000

123800

123600

123400

123200

123000

122800

122600

122400

122200

122000

121800

121600

121400

121200

121000

120800

120600

120400

120200

120000

119800

119600

119400

119200

119000

118800

118600

118400

118200

118000

117800

117600

117400

117200

117000

116800

116600

116400

116200

116000

115800

115600

115400

115200

115000

114800

114600

114400

114200

114000

113800

113600

113400

113200

113000

112800

112600

112400

112200

112000

111800

111600

111400

111200

111000

110800

110600

110400

110200

110000

109800

109600

109400

109200

109000

108800

108600

108400

108200

108000

107800

107600

107400

107200

107000

106800

106600

106400

106200

106000

105800

105600

105400

105200

105000

104800

104600

104400

104200

104000

103800

103600

103400

103200

103000

102800

102600

102400

102200

102000

101800

101600

101400

101200

101000

100800

100600

100400

100200

100000

99800

99600

99400

99200

99000

98800

98600

98400

98200

98000

97800

97600

97400

97200

97000

96800

96600

96400

96200

96000

95800

95600

95400

95200

95000

94800

94600

94400

94200

94000

93800

93600

93400

93200

93000

92800

92600

92400

92200

92000

91800

91600

91400

91200

91000

90800

90600

90400

90200

90000

89800

89600

89400

89200

89000

88800

88600

88400

88200

88000

87800

87600

87400

87200

87000

86800

86600

86400

86200

86000

85800

85600

85400

85200

85000

84800

84600

84400

84200

84000

83800

83600

83400

83200

83000

82800

82600

82400

82200

82000

81800

81600

81400

81200

81000

80800

80600

80400

80200

80000

79800

79600

79400

79200

79000

78800

78600

78400

78200

78000

77800

77600

77400

77200

77000

76800

76600

76400

76200

76000

75800

75600

75400

75200

75000

74800

74600

74400

74200

74000

73800

73600

73400

73200

73000

72800

72600

72400

72200

72000

71800

71600

71400

71200

7

L'emprise de **234 m²** nécessaire à l'aménagement de l'aire de retournement sera cédée à la Commune par la Société.

La Commune est en cours d'acquisition, auprès de l'Etat qui en est propriétaire, de la parcelle AE n°264, d'une contenance équivalente de 234 m².

L'acte d'échange sera effectué par le Notaire chargé par la Société de la vente de ses lots.

Dans l'attente de la concrétisation de cet échange, la Société autorisera la Commune à aménager l'aire de retournement nécessaire à la desserte des lots prévus.

Article 4 - Participation financière au titre du PUP

Le montant de la participation financière au coût des équipements publics s'élèvera, conformément au dossier PUP approuvé à : **125 € / m² de surface de plancher** de la construction qui sera réalisée.

Les montants précis seront calculés dans les arrêtés de permis de construire des constructions qui seront autorisées sur chacun des lots, y compris pour le lot bâti si celui-ci fait l'objet d'une extension.

Article 5 – Modalités de paiement

En exécution de titres de recettes émis par la Commune comme en matière de recouvrement des produits locaux, la participation sera versée à la Commune par le Notaire chargé de la vente de chaque lot et prélevé sur cette vente.

Article 6 - Périmètre

Le périmètre d'application de la participation PUP Sainte-Croix a été approuvé par délibérations du Conseil Municipal des 27 novembre 2015 et 28 juin 2017.

Article 7 – Durée d'exonération de la TA – Exonération de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif PFAC.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement TA, dans le périmètre du PUP, a été fixée par la délibération du Conseil Municipal à **6 (six) ans**.

Les constructions seront exonérées de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif PFAC car les travaux du PUP en 1^{ère} phase ont porté sur des travaux d'assainissement.

Article 8 – Modifications

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de PUP doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 9 – Conditions suspensives au caractère exécutoire de la présente convention

La présente convention ne sera exécutoire qu'après réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Réalisation des modalités de publicité prévues à l'article 11,
- Au bénéfice de la Société :
 - Obtention de l'ensemble des autorisations administratives devenues définitives, nécessaires à la réalisation des constructions issues de la division du terrain,
- Au bénéfice de la Commune :
 - Cession à la Commune par la Société de l'emprise de l'aire de retournement d'une superficie de 234 m², comme indiqué précédemment.

En cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives définies ci-dessus, la présente convention ne pourra être exécutoire et aucune participation ne sera due par la Société.

Article 10 - Clause résolutoire

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

- soit l'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction tel que défini précédemment,

- soit de retrait de l'autorisation d'urbanisme ou de recours gracieux ou contentieux emportant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme,
- soit à défaut d'intervention de l'acte authentique d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par la Société pour quelque motif que ce soit.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Métropole par la Société. La Métropole s'oblige dès réception à transmettre la notification à la Commune.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Métropole et la Commune et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats qu'elles auraient pu passer le cas échéant, (sous réserve de justificatifs) seront alors restituées à la Société dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par la Société à la Métropole, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus.

Article 11 - Transfert des permis de construire, mutations

En cas de transfert des permis de construire relevant de l'exécution du programme de construction tel que défini précédemment, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

La Société 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 résultantes de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

La Société sera tenue solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

Article 12 - Caractère exécutoire de la convention

La présente 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 Peynier.

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à disposition du public au siège de la Métropole et de la Commune de Peynier.

La présente convention s'éteindra 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 un délai de 6 ans (période d'exonération de la taxe d'aménagement).

Article 13 - Litige

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif compétent.

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.

La Métropole et la Commune s'obligent à se transmettre les notifications reçues dès réception.

Article 15 - Documents annexes

Sont annexés les documents suivants à la présente convention :

Annexe 1 : Dossier PUP du 25 novembre 2015 et périmètre du 28 juin 2017.

Fait à PEYNIER le

Pour la Commune	Pour la Métropole	Pour la SARL ROGNIN / PACE
Le Maire Christian BURLE	La Présidente Martine VASSAL	Le Gérant