

Convention de Projet Urbain Partenarial

Projet Le Coteau de Favard

Commune de Saint-Zacharie

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 Madame la Présidente en exercice, Martine VASSAL, en vertu de la délibération n° _____ approuvée par le Bureau de Métropole en date du 16 mai 2019, domiciliée en cette qualité au siège de la Métropole, 58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE, ci-après « La Métropole » ;

La Commune de Saint-Zacharie, représentée par Mr Pierre COULOMB le Maire, en exercice domicilié en cette qualité à l'hôtel de ville, 1 cours Louis Blanc 83640 Saint-Zacharie, en vertu de la délibération n°02/03 approuvé par le Conseil municipal en date du 26 février 2019 ci-après la « Commune » ;

Et,

Mr Robert ABBOU, domicilié rue Jean Mermoz 13008 Marseille, en qualité de demandeur du permis d'aménager, ci-après « l'opérateur »

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 d'aménagement dénommée « **Le Coteau de Favard** » ;

Il s'agit de l'aménagement d'un terrain, de 18 140 m², classé en zones 1AU3 et Uda au PLU de la Commune approuvé le 12/11/2012, modifié le 15/12/2016 et le 30/11/2017.

L'assiette de l'opération correspond aux parcelles cadastrées : section A n°196 et 198.

Le projet consiste en la construction d'un lotissement de 21 lots dont 1 lot réservé à 10 logements sociaux avec création de voies privées, espaces verts et stationnement visiteurs.

Le démarrage des travaux est prévu au 2^{ème} trimestre 2019.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix Marseille Provence. Toutefois, considérant que la charge du financement des travaux d'extension du réseau d'électricité incombe, pour la part non assumée par ENEDIS au titre du TURPE, à la Commune en raison de sa compétence pour délivrer l'autorisation du droit des sols générant le besoin d'extension dudit réseau, ladite convention sera également signée par la commune de Saint-Zacharie.

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

Article 1 - Périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est annexé (voir annexe 1) à la présente. Il recouvre les parcelles **cadastrées section A n°196 et 198**.

Article 2 - Programme de construction

Le projet prévoit la réalisation de 21 lots dont un pour la construction de 10 logements sociaux.

Le démarrage des travaux d'aménagement du lotissement est prévu pour le 2^{ème} trimestre 2019.

Les permis de construire seront déposés au 3^{ème} trimestre 2019.

Article 3 - Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics porte sur :

- **L'extension du réseau d'électricité d'une longueur de 190 mètres en dehors du terrain d'assiette pour un montant estimatif de 21 641.66 € HT (Avis ENEDIS)**

La Métropole Aix Marseille Provence et la Commune de Saint-Zacharie s'engagent 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 tableau ci-après :

	Maîtrise d'ouvrage COMMUNE	Maîtrise d'ouvrage METROPOLE
Extension du réseau d'électricité	Coût total prévisionnel € HT	Coût total prévisionnel € HT
TOTAL par maîtrise d'ouvrage	21 641.66	
TOTAL GLOBAL	21 641.66 € HT	

Le coût prévisionnel total de l'équipement public s'élève à **21 641.66 € HT**.

(Avis ENEDIS du 11/12/2018)

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

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 6 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 Saint-Zacharie

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

Le plan de financement annexé à la convention (voir annexe 2) précise le plan de financement du programme des équipements publics.

Les participations versées par l'opérateur du projet « Le Coteau de Favard » seront de nature financière.

5-1 Définition du montant de la participation

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 mentionnées à l'article 2 et du programme des équipements publics (article 3), la quote-part est fixée à

- 100 % du cout total des équipements, correspondant à un montant de 21 641.66 € HT

5-2 Révision du montant de la participation

Le montant de la participation numéraire pourra être revu (à la baisse ou à la hausse), par avenant, sur la base du cout définitif du programme des équipements publics.

Article 6 - Délais de réalisation du programme des équipements publics

Il est précisé au préalable que la Commune et la Métropole sont responsables de la bonne conduite des travaux et des engagements pris dans cet article uniquement sur la réalisation des travaux relevant de leur maîtrise d'ouvrage respective (cf tableau article 3).

- le maître d'ouvrage s'engage à réaliser les travaux en coordination avec l'avancement du chantier de l'opération immobilière.

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 Commune 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 commune, 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 :

- pour le versement à la Commune : le Trésor Public de St Maximin

7-2 Echancier de la perception des participations

Le montant de la participation sera versé au Maître d'Ouvrage selon les modalités suivantes :

Le montant de la participation sera réglé selon les modalités suivantes :

- en un versement, au plus tard **le 29/11/2019**,

Soit 21 641.66 € HT à la Commune de Saint-Zacharie.

7-3 Garantie bancaire

L'aménageur s'engage à souscrire une caution auprès d'un organisme bancaire de son choix pour le montant correspondant à 50% du montant de sa participation aux travaux publics tel que fixé à l'article 5 de la présente convention et ce à compter de la levée des conditions suspensives visées à l'article 8 (ci-dessous) pour la durée de validité de la présente convention.

Cette caution peut être révisée à la baisse, en fonction des différents acomptes déjà versées à la Collectivité par l'opérateur.

Elle ne doit jamais se trouver inférieur au montant de la participation restant à devoir éventuellement révisée à la hausse (indexation INSEE) conformément aux dispositions de l'article 5.

Dès lors que les participations sont intégralement versées, la Métropole s'engage à restituer l'original de l'attestation de la caution bancaire à l'opérateur.

Article 8 - Conditions suspensives

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

- Purge de tout recours sur la délibération du conseil métropolitain approuvant la présente convention ;
- Obtention des autorisations d'urbanisme par l'opérateur (permis d'aménager et/ou 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'aménageur)
- absence de prescription de fouilles archéologiques consécutives à un diagnostic archéologique (article L523-1 et suivants du patrimoine) – Le cas échéant

Le constat de la mainlevée des conditions suspensives fera l'objet d'un procès-verbal co-signé par les trois parties.

Article 9 - Restitution de la participation financière

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à Mr ABBOU Robert, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Dans cette hypothèse, il y aura toutefois lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par la Collectivité au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne pourra être demandée.

Article 10 - Clause résolutoire

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

- soit l'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction de l'opérateur tel que défini dans l'article 2 ;
- 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 Mr ABBOU Robert 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 l'opérateur. 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 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 l'opérateur dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par l'opérateur à la Métropole, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus.

Article 11 - Transfert du permis de construire, mutations

En cas de transfert des permis de construire relevant de l'exécution 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 ce transfert.

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 résultantes 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 effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autres acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

Article 12 - Avenant

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

Article 13 - 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 mairie de Saint-Zacharie.

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 Mairie de Saint-Zacharie.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par l'opérateur au Maître d'ouvrage 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 14 - 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 15- 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 par l'opérateur dès réception.

Article 16 - Documents annexes

Sont annexés les documents suivants à la présente convention :

- annexe 1 : périmètre d'application de la présente convention
- annexe 2 : plan de financement

Fait à Saint-Zacharie

Le

En 3 exemplaires originaux.

Signatures

Pour la Métropole

Pour la Commune

Madame Martine VASSAL
La Présidente de la Métropole

Monsieur Pierre COULOMB
Le Maire de Saint-Zacharie

Monsieur Robert ABBOU
L'opérateur

ANNEXE 1 - Périmètre de la convention de PUP « Le Coteau de Favard »

Parcelles A n°196 et 198



ANNEXE 2 - Plan de financement du programme des équipements publics

Descriptif des travaux	Cout prévisionnel € HT	Part commune € HT	Part métropole € HT	Part opérateur € HT
Extension du réseau d'électricité	21 641.66			21 641.66
TOTAL HT				21 641.66

Les travaux seront réglés directement par la Commune selon le plan établi à l'article 3
Cette dernière émettra, un titre de recettes à régler par l'opérateur.

Les raccordements au réseau électrique se répartissent en 2 catégories :

- **Branchement simple** (< 30 m) : financement à 100% à la charge du demandeur.
- **Extension** (cas général) : financement réparti entre ENEDIS (à 40%) + collectivité qui délivre l'autorisation d'urbanisme, sur le domaine public + demandeur sur l'assiette de l'opération.

Les travaux de raccordement ou d'extension d'un réseau d'électricité sont réalisés par ENEDIS qui est « responsable de son développement afin de permettre le raccordement des installations des consommateurs et des producteurs »¹.

Les travaux d'extension

Le financement de ces travaux est assuré par ENEDIS au titre du TURPE (tarif d'utilisation des réseaux) qui couvre une partie des coûts de raccordement² (40%). Depuis le 1^{er} janvier 2009, le régime de facturation des opérations de raccordement au réseau public de distribution d'électricité a été réformé³ et la part (60%) des coûts de raccordement des réseaux non couverte par le TURPE peut faire l'objet d'une contribution qui est versée à ENEDIS dans divers cas⁴ :

- **Autorisations d'urbanisme** (permis de construire, permis d'aménager) (hors ZAC et hors PEPE ou PVR) : le bénéficiaire de l'autorisation est redevable de la part d'extension de réseaux correspondant au terrain d'assiette de l'opération, la part de l'extension située hors de ce terrain étant due par la CCU, collectivité qui délivre l'autorisation. **Ce cas général est détaillé ci-dessous.**
- Cas particulier : l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut mettre à la charge du pétitionnaire le coût correspondant au raccordement du projet, si toutes ces conditions sont remplies⁵ :
 - Le réseau ne doit pas être destiné à desservir d'autres constructions existantes ou futures ;
 - Le raccordement sur le domaine public ne doit pas excéder **100 m** ;
 - le réseau doit être dimensionné pour correspondre exclusivement aux besoins du projet ;
 - enfin l'accord du pétitionnaire doit être requis préalablement à la délivrance de l'arrêté.
- Extensions rendues nécessaires par une opération donnant lieu au versement de la **participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels** : dans ce cas, la totalité de la participation est due par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme liée à l'opération.
- Extensions rendues nécessaires par **l'aménagement d'une ZAC** : l'aménageur de la ZAC est alors redevable de la contribution.
- Extension des réseaux qui serait demandée en dehors du contexte de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme : dans ce cas, la participation est intégralement due par le demandeur du raccordement.

¹Article 18 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

²Article 4 de la loi du 10 février 2000

³Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, Urbanisme et Habitat

⁴Article L. 342-11 du code de l'énergie

⁵ Art. L.332-15 du Code de l'urbanisme

Cas général des autorisations d'urbanisme

Le code de l'énergie (L.342-11) dispose que "La part de contribution correspondant à l'extension située hors du terrain d'assiette de l'opération reste due par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour la perception des participations d'urbanisme".

Cette disposition fait l'objet d'une interprétation uniforme par les syndicats d'énergie, le ministère de l'énergie, la CRE, l'assemblée nationale, ainsi qu'Enedis. En pratique, cette charge est supportée par la collectivité en charge de l'urbanisme (CCU). Or, **cette qualité est matérialisée par la compétence de délivrance des permis de construire**. Cette interprétation apparaît conforme aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme qui dispose explicitement du fait que par l'autorisation d'urbanisme, la **commune** détermine l'exigence de raccordement.

En effet, lors d'une réponse à une question parlementaire, le ministre de l'industrie, de l'énergie et de l'économie numérique a précisé explicitement le fait que « Les modalités de financement des raccordements ont été mises en conformité avec le code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue des lois Solidarité et renouvellement urbains et Urbanisme et habitat. Conformément au code précité, les travaux d'extension des réseaux électriques doivent être pris en charge par la collectivité qui délivre l'autorisation d'urbanisme. »

Enfin, des analyses juridiques corroborent cette approche et indiquent que la création de cette participation a pour objet de lutter notamment contre le mitage urbain (Seban avocats).

A titre d'exemple, dans le cas d'un raccordement au réseau du logement d'un particulier, n'ayant pas donné lieu à la PVR/TA, la contribution doit être acquittée par le bénéficiaire du permis de construire, à ENEDIS. Si l'opération nécessite des travaux situés en-dehors du périmètre pour lequel le permis a été accordé, la commune est redevable de la part de la contribution correspondante.

