

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 Madame la Présidente en exercice, Martine VASSAL, en vertu de la délibération n°FAG 001-425618/CM en date du 20 septembre 2018, domicilié en cette qualité au siège de la Métropole, 58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE,

ci-après « La Métropole » ;

Et,

La Société dénommée SAS Nothen est représentée à l'acte par représentée par, domicilié professionnellement à, enregistrée

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 « **Coudourousse** ».

Cette opération s'inscrit dans les objectifs du document d'urbanisme du SCOT du Pays d'Aix.

L'opérateur SAS Nothen a élaboré sur le tènement foncier de 2,5 ha un programme de 10.176 m² défini à l'article 2.

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 et acté le principe d'exonération de la taxe d'aménagement par délibération du Conseil de Métropole du 19 décembre 2019.

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 à la présente convention. Il recouvre les parcelles AP 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 185, 184, 108, 109, 110, 111, 137, 146, 116, 117, 145 pour une surface totale d'environ 4,6 ha.

Article 2 - Programme de construction

Le périmètre d'application de la présente convention porte sur le tènement foncier composé des parcelles AP 102, 103, 117, 116, 105 et 104, pour une surface totale de 2,16 ha.

L'opérateur a élaboré sur ce tènement dont il s'est porté propriétaire un programme immobilier pour l'accueil d'activités commerciales et artisanales de 10 176 m² de surface de plancher.

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.

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 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 Financière pour l'Assainissement Collectif (PFAC) ne pourra pas être exigée de la société SAS Nothen.

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

Le plan de financement annexé à la convention précise le plan de 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, le montant de la participation s'élève à 626 000 € HT, soit 61€HT/m² de surface de plancher. Il n'est pas prévu d'actualisation de ce montant, par contre celui-ci est révisable en fonction de la SDP définitive déposée dans le futur permis d'aménager ou permis de construire. Les parties s'engagent à procéder à cette révision dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

Les participations versées par l'opérateur seront numéraires et en nature :

- Participation en nature (selon estimation des domaines) : 66 000 €
- Participation en numéraire : 560 000 €

Article 6 - Délais de réalisation du programme des équipements publics

Il est précisé au préalable que personnes publiques signataires, 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. Programme des équipements publics en annexe).

La réalisation des équipements publics, prévus à l'article 3, seront achevés au plus tard 24 mois après l'obtention du permis d'aménagement ou du permis de construire purgé de tout recours, sous réserve de disposer de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de ces travaux.

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 Echancier de la perception des participations

Conformément au plan de financement en annexe, le montant de la participation sera réglé à la Métropole, en plusieurs versements, selon les modalités suivantes :

- o 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 à l'obtention du permis d'aménagement ou du permis de construire, purgé de tout recours ;
- o le deuxième versement équivalent à la 50% de la participation numéraire, soit 280 000€, à la DROC (date de la déclaration d'ouverture du chantier), dont 145 400 €HT à verser à la Métropole sur le budget annexe de l'eau et de l'assainissement, et 134 600 €HT à la Métropole (budget général).
- o le solde, soit 50% de la participation numéraire soit 280 000 €, à la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux à la Métropole (budget général).

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 de l'instance délibérative de la Métropole Aix Marseille Provence approuvant la présente convention ;
- Obtention des autorisations d'urbanisme par l'opérateur (permis d'aménager ou permis de construire), purgées de tout recours.
- Maîtrise foncière par la Métropole des terrains nécessaires à la réalisation du programme des équipements public.

Le constat de la mainlevée des conditions suspensives fera l'objet d'un procès-verbal co-signé par les 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 la Société SAS Nothen, 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 :

- 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 ;
- de retrait de l'autorisation d'urbanisme ou de recours gracieux ou contentieux emportant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme ;

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.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Métropole et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats qu'elles auraient pu passer le cas échéant, (sous réserve de factures justificatives) 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 du permis 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.

Article 12 – Clause de substitution

L'opérateur se réserve la possibilité de se substituer toute personne morale dans les droits et obligations prévus aux termes des présentes, ce que les parties acceptent expressément.

Cette substitution fera l'objet d'une information de l'ensemble des parties par courrier recommandé avec accusé de réception.

Article 13 - 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 14 - 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.

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

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 10 ans (période d'exonération de la taxe d'aménagement).

Article 15 - 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 16- 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 17 - Documents annexes

Dossier de PUP dont :

- périmètre d'application de la présente convention
- programme des équipements publics
- plan de financement

Fait à

Le

En 2 exemplaires originaux

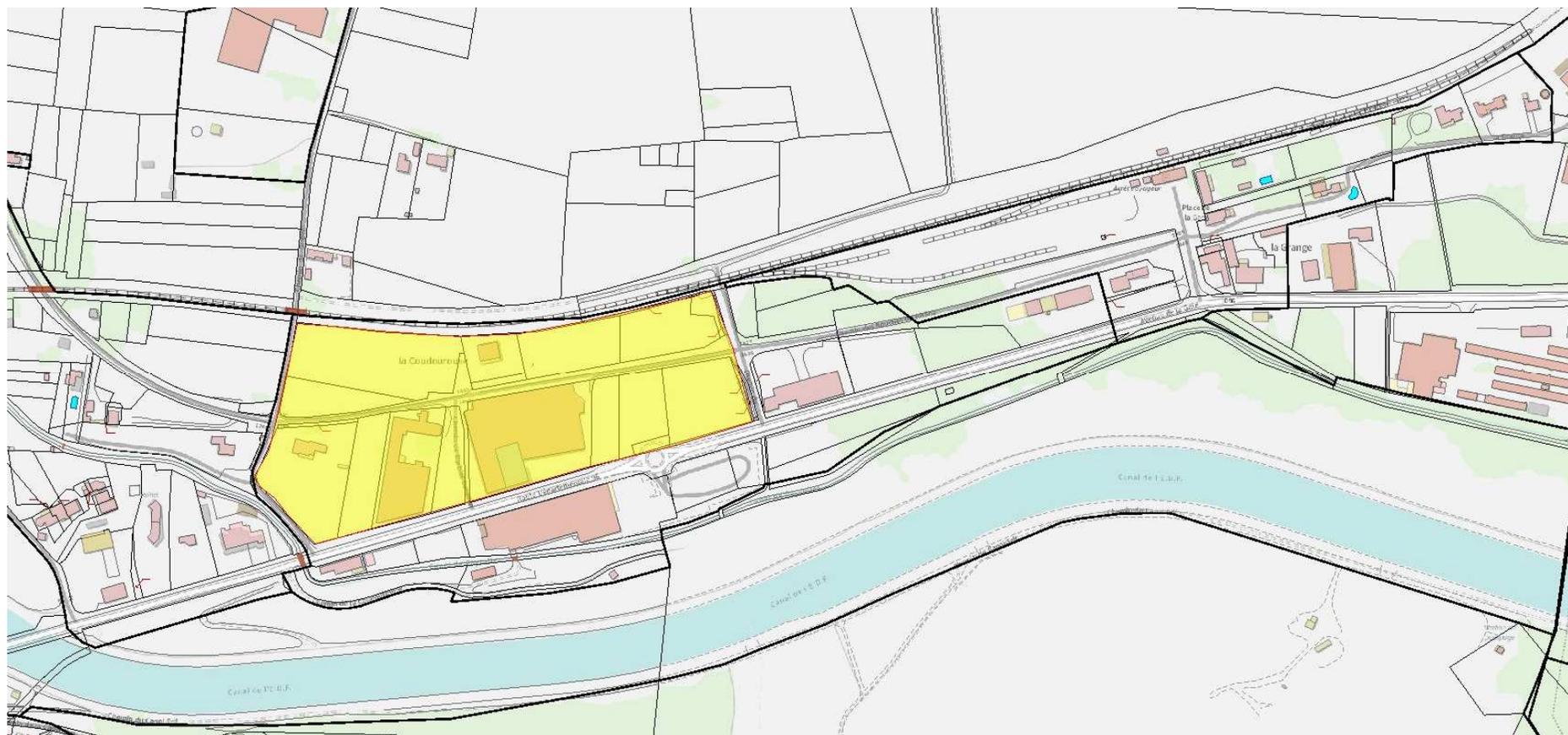
Pour la Société SAS Nothen	Pour la Métropole La Présidente de la Métropole
Monsieur	Martine VASSAL Ou son représentant



COMMUNE DE MEYRARGUES

PUP COUDOUROUSSE

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.

B/ PRESENTATION DU SITE

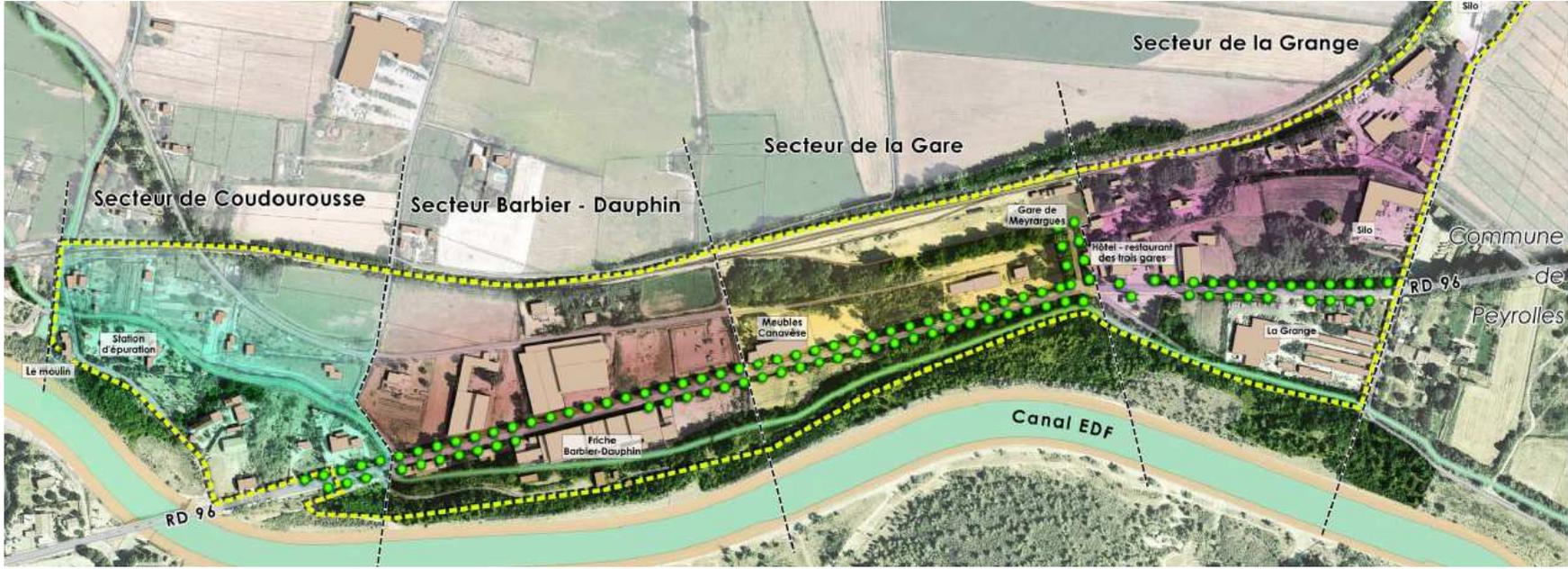
1) Localisation et contexte du site

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.





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,

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.

Plan général du projet



Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

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 rétention	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 €
Aléas	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.