

Convention de Projet Urbain Partenarial Plaine de la Reynarde

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 sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL, ou son représentant, en vertu de la délibération n° HN 001-8065/20/CM du 09 juillet 2020 domiciliée en cette qualité au siège de la Métropole, 58 Boulevard Charles Livon - 13007 MARSEILLE, ci-après désignée « *La Métropole* » ;

Et,

la **Ville d'Ensues la Redonne** représentée par son Maire en exercice, Michel ILLAC , en vertu de la délibération n°2020-05-010 en date du 13/05/2020 , domiciliée en cette qualité à 13820 ENSUES LA REDONNE,

ci-après désignée « *le Maître d'Ouvrage* » ;

Et,

La **SCCV ENSUES LA REDONNE REYNARDE**,

ci-après désigné « l'Opérateur »

Ci-après dénommées collectivement « *les Parties* »

EXPOSE

1. Projet d'aménagement

La présente convention PUP a pour objet d'encadrer la réalisation et le financement des équipements publics nécessaires au projet porté par l'Opérateur sur une emprise foncière de 12.921 m², consistant en l'aménagement d'un programme immobilier de 54 logements.

Le projet prévoit précisément :

- 28 villas totalisant 28 logements et 2.817 m² de SDP.
- une résidence sociale séniors de 26 logements soit 1.213 m² de SDP de logements
- dans la résidence sociale séniors, une salle commune de 50 m² de SDP

Soit une SDP totale de 4.080 m², dont 4 030 m² de logements et 50 m² de salle commune

Le projet est inclus dans la zone UC1 du PLUi – planche graphique “Ouest 24” du PLUi de la Métropole.

Un tel programme génère la réalisation d’équipements publics permettant son intégration dans le tissu urbain existant, et plus particulièrement :

A - Aménagement d’un parc boisé sur le talus boisé:

- Ce parc, de compétence communale, sera aménagé dans les emprises de l’espace vert protégé de catégorie 2 mitoyen, dans les emprises de la parcelle B0850 à acquérir par l’Opérateur pour la réalisation de son programme immobilier (partie localisée au Sud du programme immobilier)
- Cet équipement sera directement accessible aux habitants des 28 villas et aux occupants de la résidence sociale séniors qui disposeront ainsi d’un espace extérieur de détente et repos.

B - Création d’un pôle intergénérationnel:

Cet espace aura pour objectif de favoriser les rencontres et proposer des espaces publics à tous les habitants. Il sera créateur de liens intergénérationnels.

Situé à proximité immédiate du programme immobilier de l’Opérateur (cheminements piétons depuis les villas et la résidence pour les séniors), des espaces sportifs intérieurs (gymnase) et extérieurs (espaces extérieurs de fitness, tennis...) et des structures dédiées à l’enfance (école primaire, accueil de loisirs sans hébergement), le pôle intergénérationnel sera à un emplacement idéal pour tous.

La parcelle concernée est la 132033 B0780, d’une surface de 5 400 m², comprenant deux zonages (Ns pour 3061 m² et UQP pour 2369 m²), propriété de la Ville d’Ensuès la Redonne.

Cet équipement, uniquement sur un rez-de-chaussée, comprendra, autour d’un patio végétalisé :

- Un espace « jeune », composé d’un PIJ (Point Information Jeunesse) et d’un espace pour les adolescents de l’Accueil de Loisirs Sans Hébergement.
- Un espace dit « d’activités » pour les séniors :

Il sera dédié à des activités sportives et/ou culturelles avec le tissu associatif local, les écoles et les enfants de l’ALSH (Accueil de Loisirs Sans Hébergement).

Un espace dit « Réfectoire » avec trois objectifs :

- La prise de repas ensemble. Les repas pourront être commandés à la cuisine centrale qui se situe juste à côté.
- Une cuisine équipée pour pouvoir cuisiner ensemble et partager.
- Une prise de repas partagée par les seniors avec d'autres publics et notamment les adolescents de l'ALSH voir des enfants des écoles autour d'un projet pédagogique.

Deux bureaux réservés à des permanences de services publics ou d'associations remplissant une mission de service public (pôle Emploi, pôle Handicap, ADIL.....)

Un jardin partagé d'environ 100 m² destiné uniquement aux seniors pour permettre à ce public de pouvoir avoir un petit espace extérieur.

Un espace d'accueil avec des sanitaires et un système d'affichage d'information (voire borne interactive numérique)

C - Vidéo surveillance :

Ce dispositif, de compétence communale, sera installé sur l'avenue des Coulins.

Constitué de 3 caméras sur mât, Il participera grandement à la sécurité et à la quiétude des habitants du programme immobilier de l'Opérateur.

Au titre du financement de ces Équipements Publics qui profiteront pour partie directement aux habitants et usagers du projet de construction de l'Opérateur, il y a lieu de mettre à la charge de l'Opérateur une partie de leur coût de réalisation et d'aménagement.

C'est dans ces conditions qu'en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et suivants du Code de l'urbanisme, la Commune d'Ensues la Redonne (Maître d'Ouvrage des travaux), l'Opérateur (Maître d'Ouvrage du Projet Immobilier) et la Métropole (compétente en matière de PLU) ont conclu la présente convention de projet urbain partenarial (ci-après la « Convention »).

2. Parties

La présente convention est signée par :

La SCCV ENSUES LA REDONNE REYNARDE titrée sur la parcelle B0850,

La Métropole Aix - Marseille - Provence, compétente en matière de PLUi,

La Commune d'Ensues la Redonne , Maître d'Ouvrage des équipements publics prévus dans la présente convention.

Depuis le 1er janvier 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 est compétente depuis le 1er janvier 2018 en matière de PLUi.

En application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour signer la convention est la commune ou l'établissement public compétent en matière de PLUi si bien que la présente convention doit être signée par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Cela étant rappelé,

IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIV

Article 1er – Objet

La présente Convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de la participation de l'Opérateur à la réalisation et à l'aménagement des Équipements Publics visés à l'article 4.1 des présentes par la Commune d'Ensues la Redonne .

Article 2 - Périmètre d'application de la convention

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention, et recouvre la parcelle B 0850 pour une surface totale de 19.921 m²

Le périmètre de la présente convention figurera en annexe du PLUi en vigueur de la Métropole pendant la durée d'exonération de la part communale et métropolitaine de la taxe d'aménagement, conformément à l'article R. 151-52 12° du Code de l'Urbanisme.

Article 3 - Le programme des constructions

Le programme global des constructions est joint en annexe.

L'estimation des besoins, des futurs habitants ou usagers des constructions que l'Opérateur projette d'édifier et le calcul de la participation dont il est redevable au titre de la présente convention, ont été effectués sur la base de ce projet assis sur ce périmètre porté par l'Opérateur.

Dès lors, toute modification du programme de construction entraînera la caducité de la présente convention, dont l'Opérateur ne pourra plus se prévaloir pour la réalisation du projet considéré, sauf :

À ce que l'Opérateur, la Métropole et la collectivité en charge de la réalisation des équipements publics prennent en considération les conséquences de l'évolution du programme de construction au moyen d'un avenant à la présente convention, qui pourra également adapter le montant de la participation à l'évolution du programme ;

Ou que, considérant les modifications apportées comme non substantielles et ne remettant pas en cause les stipulations de la présente convention, la Métropole confirme par écrit le maintien en vigueur de la présente convention en toutes ses stipulations.

En tout état de cause, toute évolution du programme de construction devra préalablement être notifiée, par écrit par l'Opérateur à la Métropole et à la Ville d'Ensuès la Redonne.

Article 4 - Le programme des équipements publics

4.1 Liste des équipements publics répondant aux besoins de l'opération

Le programme des équipements publics relève uniquement de la compétence communale. A ce titre, la commune d'Ensuès la Redonne s'engage à réaliser les équipements publics suivants :

Parc boisé public

Parcelles	Surface estimée	Nature des travaux	Descriptif	Bénéficiaires (outre le programme)
B0850 pour partie	7 000 m2	Aménagement d'un parc boisé public dans espace vert protégé	En continuité immédiate du programme immobilier de l'Opérateur , ce parc boisé permettra aux nouveaux habitants de pouvoir s'y promener grâce à des cheminements, et de pique-niquer sur aires prévues à cet effet	Au-delà des habitants du programme immobilier de l'Opérateur, qui bénéficieront de la proximité du parc, cet équipement sera accessible à tous

Pôle intergénérationnel

Parcelles	Surface estimée	Nature des travaux	Descriptif	Bénéficiaires (outre le programme)
entre les parcelles B0780 et B0779	400 m2 SDP	Création d'un bâtiment public	Création d'un pôle intergénérationnel : Sur deux parcelles communales, autour d'un patio central végétalisé, la commune souhaite créer un pôle intergénérationnel visant à accueillir divers publics tels que les seniors du programme immobilier de l'Opérateur (à qui seront destinées une salle de réfectoire et une salle d'activités) et des jardins partagés. Pour les adolescents de l'ASLH (dont certains pourraient résider dans les villas du programme immobilier de l'Opérateur) il est prévu une salle d'activités et un point d'information jeunesse et enfin deux bureaux pour l'accueil de services publics.	Les seniors et adolescents du programme immobilier de l'Opérateur Les adolescents de l'ASLH Tous les habitants d'Ensuès la Redonne

3) extension du dispositif de vidéo-surveillance

Parcelles	Surface estimée	Nature des travaux	Descriptif	Bénéficiaires (outre le programme)
			L'installation de ces équipements nécessite des travaux de VRD, du	Au-delà des futurs résidents du programme immobilier de l'Opérateur, l'extension du

À implanter sur l'avenue des Coulins	Sans objet	Travaux de génie civil / fourniture et pose de câbles, mâts et caméras	déploiement de réseaux et l'installation de matériels (mâts et caméras).	dispositif de vidéo-surveillance bénéficiera à l'ensemble des riverains de l'avenue des Coulins
--------------------------------------	------------	--	--	---

.4.2 Coût prévisionnel des équipements publics répondant aux besoins de l'opération

Le coût prévisionnel des équipements publics, est ventilé entre l'Opérateur et le Maître d'Ouvrage compte tenu des besoins générés par l'opération, selon les modalités suivantes :

Equipements publics	Coût prévisionnel H.T.	Maîtrise d'ouvrage	Financement			
			Maître d'ouvrage (%)	Montant	Opérateur (%)	Montant
Parc boisé public	212.000 € dont: 112.000 € de foncier +100.000 € d'honoraires techniques et travaux	Commune d'Ensues la Redonne	20%	42.400 €	80%	169.600 €

Pôle intergénérationnel	1 320 000 € dont : Prix de la construction 800 000 € (2000 €/m2) +Terrassement 400 000 € (1000 €/m2) +Honoraires 120 000 €	Commune d'Ensuès la Redonne	75,12%	991.600 €	24,88%	328.400 €
Extension Vidéo- Surveillance	90.000 €	Commune d'Ensuès la Redonne	20%	18.000 €	80%	72.000 €
TOTAL :	1.622.000 €			1.052.000 €		570.000 €

4.3 Délai de réalisation des équipements publics

La Commune d'Ensuès la Redonne s'engage à achever la réalisation des équipements publics visés à l'article 4.1 dans un délai prévisionnel de 10 ans à compter de la notification de la présente convention signée.

Les parties se promettent de s'informer mutuellement des avancées ou retards du calendrier de leurs opérations respectives vis-à-vis de la date prévisionnelle.

Étant ici précisé que ces dates sont déterminées à titre indicatif et sous réserve des conditions légitimes de suspension des délais d'usage stipulées ci-après :

Des jours de retard consécutifs à une grève générale ou particulière aux activités touchant l'industrie du bâtiment ou gênant l'approvisionnement du chantier, confinements et crise sanitaire ou tout événement équivalent

Des jours de retard imputables aux concessionnaires des services publics et réseaux

En cas d'injonctions administratives ou judiciaires,

Les retards imputables aux concessionnaires,

En cas de défaillance d'entreprises,

La liquidation judiciaire d'entreprises,

En cas de découverte d'ouvrage et réseaux enterrés ou de pollution autres que celles déjà connues et d'aléas liés à la nature du sol

De façon générale, tout événement de nature à retarder l'exécution des marchés publics de travaux nécessaires à la réalisation des équipements publics et plus généralement tout événement présentant les caractéristiques d'un cas de force majeure.

Dans l'hypothèse où ce calendrier prévisionnel ne serait pas respecté pour une raison non imputable aux Parties, les délais seraient décalés d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura fait obstacle à la poursuite des travaux.

En cas de difficultés ou d'imprévus pouvant entraîner un report de l'échéance d'achèvement des travaux, la commune d'Ensuès la Redonne s'engage à en informer sans délai l'Opérateur et la Métropole.

Dans l'hypothèse où le calendrier prévisionnel ne serait pas tenu pour une raison imputable à l'une des Parties, celles-ci pourront toutefois convenir, par la signature d'un avenant aux présentes, d'une prorogation de délai afin de permettre l'achèvement de la réalisation desdits équipements publics.

Article 5 - Comité technique de pilotage

Les Parties s'obligent, dès notification de la présente convention, à organiser un Comité Technique réunissant leurs représentants respectifs afin de suivre l'exécution de la présente convention et notamment :

Organiser le démarrage des travaux des équipements publics,

Coordonner les différents chantiers et actualiser les plannings respectifs du Maître d'ouvrage et de l'Opérateur,

Faire le point sur toutes questions techniques relatives aux travaux engagés par les parties.

Ce comité sera composé d'un représentant de chacune des Parties.

Chaque représentant pourra se faire assister, au sein de ce comité de pilotage, de tout conseil / Maître d'œuvre de son choix.

Le Comité Technique se réunira à première demande de l'une des Parties, et au minimum une fois par an.

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

D'une part et pour ce qui concerne l'Opérateur de l'opération immobilière envisagée,

D'autre part, pour ce qui concerne le Maître d'Ouvrage, pour la réalisation des équipements publics mis à sa charge.

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

Article 6 - Montant et forme de la participation due par l'Opérateur

L'Opérateur reconnaît que les Équipements Publics visés à l'article 4.1 sont utiles à son Projet en ce qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants et usagers du Projet et s'engage en conséquence à verser à la Commune d'Ensuès la Redonne la fraction du coût prévisionnel de réalisation de ces équipements nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions de son Projet (ci-après la « Participation »).

6.1 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 de constructions visé à l'article 3 de la présente convention.

Au vu de la répartition du coût des équipements publics entre l'Opérateur et la Commune d'Ensuès la Redonne visée à l'article 4.2 de la présente convention, le montant de la participation à la charge de l'Opérateur s'élève à la somme de 570.000 euros.

6.2 Forme de la participation

La Participation est constituée de la cession d'un terrain non bâti ("apport en nature") et d'une contribution en numéraire ("participation financière")

6.2.1 Apport en nature

L'Opérateur s'engage à apporter en paiement le terrain non bâti d'une surface de 7.000 m² à détacher de la parcelle B0850 .

L'apport de ce foncier est nécessaire pour l'aménagement du parc boisé public projeté au Sud du programme immobilier.

Ce foncier est valorisé à hauteur de 112.000 € sur la base d'une surface de 7000 m² et d'une valeur foncière de 16 € / m² de terrain convenue entre la Commune d'Ensuès la Redonne et l'Opérateur.

Le montant de cet apport en nature sera éventuellement actualisé dans le cas où l'évaluation par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, à demander par la Commune d'Ensuès la Redonne, serait différente.

Cet apport en nature vient en déduction du montant de la participation de l'Opérateur au parc boisé public.

L'apport de ce foncier devra faire l'objet d'un acte authentique avec la Commune d'Ensuès la Redonne dans un délai de 2 ans à compter du dépôt de la déclaration d'ouverture du chantier (DROC).

L'Opérateur s'engage à mettre cette emprise foncière à disposition de la Commune d'Ensuès la Redonne dans un délai de 1 mois après l'obtention du permis de construire purgé de tout recours ou de l'acquisition de la parcelle B 0850 auprès du propriétaire actuel afin que le Maître d'Ouvrage puisse réaliser toutes les études et interventions préalables aux travaux d'aménagement du parc.

6.2.2 Participation financière

Au vu du programme des constructions, visé à l'article 3 de la présente convention, et compte-tenu de l'apport en nature visé à l'article 6.2.1, le montant de la participation en numéraire à la charge de l'Opérateur s'élève à la somme de 458.000 € (570.000 euros de participation totale - 112.000 € de participation en apport en nature).

6.3 Révision du montant de la participation

Le montant de la Participation financière pourra être revu, à la baisse ou à la hausse, par avenant, si le coût définitif du programme des équipements publics est inférieur ou supérieur au coût prévisionnel des équipements publics visé à l'article 4.1 de la présente convention. Cette révision est toutefois limitée à 10% (hors actualisation visée à l'article 6.4).

6.4 Actualisation du montant de la participation

Il sera appliqué, dès le 1er janvier suivant la notification de la présente convention signée, une actualisation du montant de la participation restant dû par l'Opérateur, conformément à la variation de l'indice de référence des travaux publics (indice TP01) celui-ci étant le dernier indice publié trimestriellement par l'INSEE au jour de la prise d'effet des présentes.

Cette réactualisation s'appliquera ensuite annuellement, à chaque 1er janvier des années suivantes, sur le montant restant dû par l'Opérateur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui succèderait, s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent d'ores et déjà à la décision de l'expert désigné par le Tribunal administratif compétent. La décision de l'expert sera définitive et sans recours, et ses honoraires seront à la charge de l'Opérateur.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser la Participation financière à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Article 7 - Modalités de paiement de la participation

7.1 Versement de la Participation financière

L'Opérateur s'engage à verser la Participation financière au Maître d'Ouvrage de chaque équipement public selon les modalités et échéances suivantes :

50% de la participation financière à la date de la déclaration d'ouverture de chantier,

50% de la participation financière à la date de dépôt par l'Opérateur de la déclaration de l'achèvement des travaux

La Participation financière sera versée selon l'échéancier susvisé, dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la notification par le Maître d'Ouvrage de chaque équipement public des titres de recettes émis par le trésorier compétent, correspondant à chaque part exigible de participation.

En cas de retard dans le paiement de la participation en numéraire, l'Opérateur sera tenu de payer un intérêt moratoire calculé au taux applicable pour le calcul des intérêts moratoires dus dans le cadre de la commande publique. L'intérêt moratoire sera dû de plein droit sans mise en demeure préalable.

7.2 Garantie Bancaire

L'Opérateur s'engage à souscrire une caution au bénéfice du Maître d'Ouvrage des équipements publics auprès d'un organisme bancaire de son choix pour le montant correspondant à celui de sa participation aux travaux tel que fixé à l'article 6.1 de la présente convention.

Ce cautionnement devra être fourni sous un délai de trois (3) mois à compter de la levée des conditions suspensives visées à l'article 8 et au plus tard le jour du premier versement de la Participation financière défini à l'article 7.1, et ce, pour toute la durée de validité de la présente convention.

Cette caution pourra être révisée à la baisse, à proportion des différents acomptes déjà versés au Maître d'Ouvrage par l'Opérateur sans jamais se trouver inférieure au montant de la participation restant à devoir, éventuellement révisée à la hausse conformément aux stipulations de l'article 6.3.

Dès lors que les participations sont intégralement versées, le Maître d'ouvrage s'engage à restituer l'original de l'attestation de la caution bancaire à l'Opérateur dans un délai maximum de 1 mois.

Article 8 - Conditions suspensives

La présente convention sera exécutoire à compter de la levée des conditions suspensives suivantes:

Délibérations de la Métropole et du Maître d'Ouvrage des équipements publics approuvant la présente convention, purgées de tout recours.

Notification de la convention à la Commune d'Ensuès la Redonne et à l'Opérateur

Obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires au projet de l'Opérateur tel que décrit à l'article 2 de la présente convention, purgées de tout recours et du délai de retrait administratif.

Maîtrise foncière avérée par l'Opérateur du foncier nécessaire à son opération (attestation de propriété), comprenant l'assiette foncière du futur parc boisé faisant l'objet de l'apport en foncier, dans un délai de six (6) mois à compter de l'obtention du permis définitif purgé de tous recours

À défaut de réalisation des conditions suspensives susvisées dans le délai précité et sauf décision contraire des Parties qui décideraient de reporter, par avenant, l'échéance précitée, la Convention sera caduque de plein droit, sans indemnité due de part et d'autre.

Dans un tel cas, l'Opérateur sera alors redevable de la taxe d'aménagement due au titre de la réalisation de son projet.

Article 9 - Non-réalisation des équipements publics par la Commune d'Ensuès la Redonne

Si les équipements publics définis à l'article 4 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention pour une raison autre que celles énumérées à l'article 4.3 de la présente Convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés par le maître d'ouvrage pourront être restituées à l'Opérateur dans un délai de 18 mois à compter de sa demande de remboursement, 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 compétente au titre de la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par le projet.

En cas de réalisation complète des équipements publics, aucune restitution ne pourra être demandée.

Les Parties pourront toutefois convenir par la signature d'un avenant aux présentes, d'une prorogation de délai afin de permettre l'achèvement de la réalisation desdits équipements.

Article 10 - Non-réalisation de l'opération immobilière par l'Opérateur

En cas de non-réalisation de l'opération par l'Opérateur ou toute société substituée, pour quelque raison que ce soit, la présente convention deviendra automatiquement caduque de plein droit.

A ce titre, la justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération immobilière devra être notifiée par l'Opérateur sans délai à la Métropole et à la Commune d'Ensuès la Redonne par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-réalisation de l'opération immobilière par l'Opérateur tenant à un motif qui lui est étranger, ce dernier sera déchargé du paiement de tout ou partie restante de la Participation selon que des règlements auront ou pas déjà été effectués.

Les sommes représentatives du coût des travaux d'ores-et-déjà réalisés par la Commune d'Ensuès la Redonne ne feront l'objet d'aucune restitution à l'Opérateur si elles ont déjà été versées, et resteront dues par l'Opérateur si celles-ci n'ont pas été versées.

Les sommes déjà versées représentatives du coût des travaux non réalisés par la Commune d'Ensuès la Redonne seront quant à elles restituées à l'Opérateur - déduction faite des dépenses déjà engagées et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats conclus en vue de la réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 4 de la présente convention (sous réserve de justificatifs).

En cas d'abandon de l'opération immobilière par l'Opérateur ou toute société substituée, pour un motif lui étant imputable, l'ensemble des fractions de sa participation déjà versées ne lui seront pas restituées, et le solde de sa participation qui n'aurait pas été encore versé pourra être exigible si les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 4 de la présente convention ont d'ores-et-déjà été engagés à la date de la notification de sa décision d'abandon du programme de constructions.

Article 11 - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

En contrepartie du versement par l'Opérateur de la Participation visée à l'article 6 ci-dessus et en application des dispositions des articles L. 331-7 6° et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération 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 ;

Au siège de la Commune d'Ensuès la Redonne

En conséquence, les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du Projet dans son ensemble n'assujettiront pas leur bénéficiaire au paiement de la part communale ou métropolitaine de la taxe d'aménagement, et aucune somme ne sera due au titre de cette part de la taxe.

Les autres contributions d'urbanisme ou autres participations applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent quant à elles exigibles le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement.

Toutefois, les participations d'urbanisme ayant le même objet que la Participation prévue par la présente convention, ne seront quant à elles, pas exigibles en application du principe de non-cumul des participations d'urbanisme régi par l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme.

Article 12 – Avenants à la présente convention

Toutes modifications éventuelles de la convention de projet urbain partenarial devront faire l'objet d'avenants à la présente convention, et ce notamment dans l'hypothèse où une modification de la Participation serait nécessaire du fait, soit d'un ajustement de l'estimation des travaux, soit du constat du coût réel des travaux exécutés.

Tout avenant sera soumis aux règles de publicité et de formalités nécessaires.

Article 13 - Transfert du permis de construire, mutations

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette du projet visé à l'article 3 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 autorisations d'urbanisme autorisant la réalisation du programme de construction tel que défini à l'article 3, les

obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces droits ou de ce transfert.

L'Opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son successeur 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 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 de l'autorisation d'urbanisme.

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 l'agrément exprès de la Métropole préalablement sollicité par l'Opérateur et la conclusion d'un avenant entérinant ces éventuels transferts de droits.

La levée de garantie mentionnée à l'article 7.2 sera conditionnée par la signature préalable de l'avenant de transfert de droits, sous réserve qu'une garantie équivalente soit fournie par le successeur de l'Opérateur.

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 et dans la mairie de la commune d'Ensuès la Redonne, ainsi qu'aux recueils des actes administratifs mentionnés à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Article 15 - 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.

À défaut d'accord amiable, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, le Tribunal administratif territorialement compétent pourra être saisi par la Partie la plus diligente.

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 étant la date d'envoi du courrier électronique sous réserve de confirmation expresse de sa réception par l'autre partie.

Les Parties élisent domicile en leur siège respectif ou à leur domicile, dont l'adresse est reproduite en tête des présentes.

La Métropole et la Commune d'Ensuès la Redonne s'obligent à se transmettre mutuellement les notifications reçues par l'Opérateur dès réception.

Article 17 - Documents annexes

Sont annexés à la présente convention :

Annexe 1 : Délibération du Conseil de la Métropole en date du 19/10/2023

Annexe 2 : Délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Ensuès la Redonne en date du 28/09/2023

Annexe 3 : Périmètre d'application de la convention de PUP

Annexe 4 : Programme des constructions