

Convention de Projet Urbain Partenarial LES SARDENAS

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° _____ en date du _____ domiciliée en cette qualité au siège de la Métropole, 58 Boulevard Charles Livon - 13007 MARSEILLE,

ci-après désignée « *La Métropole* » ;

Et,

La **Commune de Lançon-Provence**, représentée par Madame Julie ARIAS, la Maire, en vertu de la délibération n° _____ en date du _____, domiciliée en cette qualité à place du Champ de Mars, 13 600 Lançon-Provence,

ci-après désignée « *La Commune* » ;

Et,

La **société VESTIA Immobilier**, société anonyme identifiée sous le numéro SIREN 794 166 165 RCS de MONTPELLIER, ayant son siège social "Immeuble Le Triangle -26, allée Jules Milhaud, 34 265 MONTPELLIER Cedex2, représentée par Monsieur Jean-Patrick Brouillard en sa qualité de Gérant.

ci-après désigné « *l'Opérateur* »

EXPOSE

1. Projet d'aménagement

La présente convention de projet urbain partenarial (ci-après PUP) a pour objet d'encadrer la réalisation et le financement des équipements publics nécessaires au projet porté par la société Vestia Immobilier sur une emprise foncière de 23 216 m², consistant en l'aménagement d'un village d'entreprises en entrée de la Zone d'Activités Economiques des Sardenas.

Le projet prévoit la réalisation de locaux accueillant des activités multiples autour de la petite production, l'artisanat, la maintenance, la petite logistique et le tertiaire de service aux entreprises pour environ 7 000 m² de surface de plancher.

Le projet est inclus dans la zone UE du PLU de la Commune de Lançon-Provence.

Le renforcement et la création d'ouvrages, permettant d'améliorer le fonctionnement de la zone et d'accueillir le programme de l'opérateur dans les meilleures conditions, sont nécessaires. Il s'agit de :

- La réalisation d'un giratoire sur la RD15, permettant de sécuriser les accès à la ZAE ;
- La réalisation d'une voirie de bouclage structurante pour la ZAE, ainsi que les réseaux humides.

Au titre du financement de ces Équipements Publics qui profiteront pour partie aux entreprises 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 (maître d'ouvrage des travaux du giratoire), la Métropole (compétente en matière de PLU et maître d'ouvrage des travaux de création de voirie sur cette opération) et l'Opérateur (maître d'ouvrage du Projet) ont conclu la présente convention de projet urbain partenarial (ci-après la « *Convention* »).

2. Parties

La présente convention est signée par :

- La SAS VESTIA IMMOBILIER ou toutes sociétés du groupe VESTIA qui se substitueraient ;
- La Métropole Aix-Marseille-Provence;
- La Commune de Lançon-Provence.

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 PLU.

En application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour signer la convention de PUP est la commune ou l'établissement public compétent en matière de PLU 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 1^{er} - Objet

La présente Convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenariale au sens de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme. Conformément à cette disposition, la présente 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 de Lançon-Provence et la Métropole.

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 les parcelles AT 236, AT 229 et AT 96, pour une surface totale de 23 216 m².

Le périmètre de la présente convention figurera en annexe du PLU en vigueur de la Commune pendant la durée d'exonération de la part 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 de construction consiste en la réalisation d'un village d'entreprises d'environ 7 000 m² de SDP avec l'aménagement des accès, des réseaux internes à l'opération, des aires de stationnement dédiés au programme.

Le programme global des constructions est joint en annexe.

L'estimation des besoins des futurs 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.

Toute modification du programme de construction (destination, programmation, surface de plancher) devra être notifiée par écrit par l'Opérateur à la Métropole et entraînera les conséquences suivantes :

- Elle entraînera la caducité de la présente convention en cas de désaccord de la Métropole sur ces modifications.
- En cas d'accord de la Métropole, celle-ci le manifeste par écrit, et les parties prendront 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;
- Si la Métropole considère les modifications apportées comme non substantielles et ne remettant pas en cause les stipulations de la présente convention, elle confirme par écrit le maintien en vigueur de la présente convention en toutes ses stipulations.

Article 4 - Le programme des équipements publics

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

Le Programme des Equipements Publics porte sur :

1- la création d'une voie de bouclage structurante pour la ZAE des Sardenas, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole comprenant:

- l'ouvrage de voirie et accotements, y compris réseaux d'éclairage public, les espaces verts et le réseau d'arrosage public ;
- les ouvrages de rétention liés à la voirie :réseaux de collecte, y compris les antennes présentes sur le domaine public, ainsi que les ouvrages de rétention de la voirie publique uniquement);
- le renforcement et l'extension du réseau d'eau potable : distribution sur l'emprise de la future voie publique, ainsi qu'une antenne par ilot à desservir pour les branchements privés et ce jusqu'au compteur en limite de domaine privé ;
- les fourreaux de réservation métropolitains pour le réseau sec THD/téléphonie en limite du domaine public ;
- le foncier d'emprise de la voirie.

Le foncier nécessaire à la réalisation de ces équipements publics fera l'objet d'un apport en nature par l'opérateur, suite à une division foncière.

2- la création d'un giratoire sur la RD15, sous maîtrise d'ouvrage de la Commune, hors aménagements paysagers.

Ces équipements font l'objet d'une participation de l'opérateur. La présente convention précise la fraction du coût de chaque équipement public mis à la charge de l'opérateur au regard des besoins des entreprises et usagers des futures constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Il est rappelé que les équipements publics 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.

Des travaux figurent au Programme des Equipements Publics, mais seront pris en charge intégralement par les maîtres d'ouvrage public qui ne percevront donc pas de participation du PUP sur les postes suivants :

- Réseau d'assainissement, à la charge de la Métropole
- Réseau DECI, à la charge de la Commune

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 les Maîtres d'Ouvrage compte tenu des besoins générés par l'opération, selon les modalités suivantes :

OUVRAGES	COUTS PREVISIONNELS HT	MAITRISE D'OUVRAGE	FINANCEMENT					
			Commune		Métropole		Opérateur	
			%	Montant	%	Montant	%	Montant
Giratoire	800 000 €	Commune	50%	400 000 €	30%	240 000 €	20%	160 000 €
Voirie Pluvial	1 185 000 €	Métropole AMP			96%	1 137 600 €	4%	47 400 €
Voirie pluvial acquisition terrain	307 120 €				0%	- €	100%	307 120 €
<i>Total voirie/pluvial</i>	<i>1 492 120 €</i>						24%	354 520 €
Réseau eau potable	145 000 €				0%	- €	100%	145 000 €
<i>Total Métropole</i>	<i>1 637 120 €</i>						31%	499 520 €
TOTAL	2 437 120 €			400 000 €		1 377 600 €		659 520 €

4.3 Délai de réalisation des équipements publics

Les maîtres d'ouvrage identifiés au Programme des Equipements Publics pour chacune de ses composantes sont responsables, chacun en ce qui les concerne, de la bonne conduite des travaux et des engagements souscrits par eux au titre de la présente convention, pour les seuls équipements publics relevant de leur compétence respective.

Les travaux ne démarreront qu'à partir du moment où le foncier nécessaire à chaque maître d'ouvrage est mis à sa disposition. Les maîtres d'ouvrage s'engagent à mettre en œuvre toutes les procédures règlementaires préalables à la réalisation des ouvrages relevant de leurs compétences. Ils s'engagent à mettre en œuvre toutes les procédures nécessaires afin de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation des équipements.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent respectivement, sur les travaux relevant de leurs compétences, à réaliser les équipements publics rendus nécessaire par le projet de l'opérateur au fur et à mesure de la livraison de celui-ci, en coordination avec l'avancement du chantier de l'opération.

L'opérateur cocontractant s'engage à remettre à jour régulièrement, ou sur demande d'un des maîtres d'ouvrage, le planning prévisionnel de réalisation de son opération, et à le communiquer aux autres parties.

Si les équipements publics à créer ou à renforcer n'ont pas été réalisés, partiellement ou en totalité, par un maître d'ouvrage, à l'exclusion du cas où cette non réalisation résulte de l'opérateur cocontractant, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés effectivement versées par l'opérateur lui seront restituées dans les conditions mentionnées à l'article 9 de la présente convention.

La réalisation des travaux relevant de la maîtrise d'ouvrage de la Commune, prévus à l'article 4.1, sera achevée au plus tard 30 mois après la déclaration d'ouverture de chantier (ci-après DOC) de l'Opérateur, sous réserve de disposer de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de ces travaux. En cas de prolongations des délais de la maîtrise d'ouvrage de la commune, un avenant pourrait être contracté permettant de réajuster les plannings.

La réalisation des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage de la Métropole, prévus à l'article 4.1, sera achevée au plus tard 30 mois après la DOC de l'Opérateur, sous réserve de disposer de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de ces travaux. En cas de prolongations des délais de la maîtrise d'ouvrage de la Métropole, un avenant pourrait être contracté permettant de réajuster les plannings.

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 délais sont déterminés à titre indicatif et pourront être prorogés à due proportion en cas :

- de prolongation des délais de réalisation de l'opération de construction du cocontractant;
- de prolongation des délais nécessaires à l'acquisition de la maîtrise foncière des parcelles destinées à accueillir les aménagements et Équipements Publics;
- Des jours d'intempéries;
- 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;
- En cas de défaillance ou de liquidation judiciaire d'entreprises;
- En cas de découverte d'ouvrages 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, les Maîtres d'ouvrage, Commune ou Métropole, s'engagent à s'en informer mutuellement et en informer sans délai l'Opérateur.

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 des 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 :

- Coordonner les études et dossiers règlementaires préalables;
- Organiser le démarrage des travaux des équipements publics;
- Coordonner les différents chantiers et actualiser les plannings respectifs des Maîtres 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 1 fois par trimestre. L'opérateur cocontractant s'engage à remettre le planning prévisionnel de réalisation de son opération.

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 la Commune et la Métropole, pour la réalisation des équipements publics qui relèvent de leur maîtrise d'ouvrage respective.

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

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 usagers de son programme de construction et s'engage en conséquence à verser à la Commune et à la Métropole une participation pour la réalisation de ces équipements nécessaires à ces besoins (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, la Commune et la Métropole 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 659 520 €.

6.2 Forme de la participation

La Participation est constituée de cessions de terrains non bâtis "Apport en nature" et d'une contribution en numéraire "Participation financière".

6.2.1 Apport en nature

L'apport de ce foncier est nécessaire pour la réalisation de la voirie et des réseaux par la Métropole.

L'apport en nature correspond à l'emprise de la future voie hors entrée en terre liée à la topographie du site.

L'Opérateur s'engage à apporter en paiement les terrains non bâtis, libres de toute occupation, d'une surface de 5 584 m², à détacher des parcelles AT 236, AT 96 et AT 229.

Toute pollution de ces terrains aura fait l'objet d'un traitement selon la réglementation en vigueur sur les sites et sols pollués :

- Enlèvement des terres impactées et leur traitement hors site ;
- Traitement de la pollution résiduelle sur site compatible avec les travaux de terrassement de voirie publique à anticiper (profondeur de terrassement

équivalente à la réalisation d'une structure de voirie lourde à réaliser vis-à-vis du niveau fini projeté, soit à minima 1m de terrassement sous le niveau fini projeté de la voirie publique).

L'opérateur devra fournir à la Métropole le diagnostic initial des sols, la description des travaux réalisés (volume de terres extraites et évacuées en filière d'élimination), l'analyse de risque résiduelle (ARR) en vue des travaux de terrassement de voirie.

La valeur de la participation en nature est fixée à 307 120€. Ce montant sera ajusté au regard de la surface réelle constatée après division foncière ou bornage définitif, sur la base de l'estimation des domaines.

L'apport de ce foncier à la Métropole devra faire l'objet d'un acte authentique dans un délai de 2 mois après le jour de la réitération de la vente entre l'EPF et l'opérateur.

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 **352 400 €**.

Le montant de la part numéraire sera ajusté, après division foncière, au regard de la valeur de la participation en nature, conformément à l'article 6.2.1.

Article 7 - Modalités de paiement de la participation

7.1 Versement de la Participation financière

L'Opérateur s'engage à verser la Participation en numéraire, d'un montant total de 352 400 euros selon les modalités et échéances suivantes :

- Un premier versement de 41% de la participation en numéraire totale, soit 145 000€, correspondant à la participation au renforcement et à l'extension du réseau d'eau potable. Cette somme sera versée à la Métropole au démarrage du chantier (date de la déclaration d'ouverture du chantier) de l'Opérateur.
- Un deuxième versement à hauteur de 46%, soit 160 000€ correspondant aux travaux du giratoire. Cette somme sera versée à la Commune par l'Opérateur 12 mois après le démarrage du chantier (date de la déclaration d'ouverture du chantier) de l'Opérateur.
-
- Le troisième versement correspondant au solde de la participation en numéraire, soit 47 400 €. Cette somme sera versée à la Métropole 18 mois après le démarrage du chantier (date de la déclaration d'ouverture du chantier) de l'Opérateur.

La Participation financière sera versée selon l'échéancier susvisé, dans un délai de Soixante (60) 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 des intérêts moratoires calculés au taux applicable pour le calcul des intérêts moratoires dus dans le cadre de la commande publique. Les intérêts moratoires seront dus de plein droit sans mise en demeure préalable.

7.2 Garantie Bancaire

L'Opérateur s'engage à souscrire une caution au bénéfice de la Métropole et de la Commune 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 aux Maîtres 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.

Article 8 - Conditions suspensives

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

- Délibérations de la Métropole et de la Commune approuvant la présente convention, purgées de tout recours ;
- Maîtrise foncière avérée par les Maîtres d'Ouvrage des équipements publics visés à l'article 4 de la présente convention ; étant précisé qu'aux termes de l'article 6.2.1 de la présente convention ;
- 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.

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

En cas de caducité le périmètre de la convention retombe sous le régime fiscal de droit commun avec application de la part métropolitaine de la Taxe d'Aménagement.

Article 9 - Dégrèvement, restitution de la participation numéraire

Les maîtres d'ouvrage identifiés au Programme des Equipements Publics pour chacune de ses composantes sont responsables, chacun en ce qui les concerne, de la bonne conduite des travaux et des engagements souscrits par eux au titre de la présente convention, pour les seuls équipements publics relevant de leur compétence respective.

Les travaux ne démarreront qu'à partir du moment où le foncier nécessaire à chaque maître d'ouvrage est mis à sa disposition.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent respectivement, sur les travaux relevant de leurs compétences, à réaliser les équipements publics rendus nécessaire par le projet de l'opérateur au fur et à mesure de la livraison de celui-ci, en coordination avec l'avancement du chantier de l'opération.

Si les équipements publics à créer ou à renforcer n'ont pas été réalisés par un maître d'ouvrage, pour une raison autre que celles énumérées à l'article 4.3 de la présente convention et à l'exclusion du cas où cette non réalisation résulte de l'opérateur cocontractant, 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.

Dans le cas où un équipement n'a été réalisé que partiellement, la fraction de participation correspondant au coût de la partie d'ouvrage non réalisée 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 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, 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 et/ou la Métropole 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 la Commune et/ou la Métropole 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 de Lançon-Provence ;

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 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 sera 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.

Les travaux d'assainissement nécessaires, identifiés à l'article 4, seront intégralement pris en charge par la Métropole, qui ne percevra donc pas de participation du PUP sur ce poste. Ainsi, les opérations réalisées dans le périmètre du PUP restent redevables de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) prévue par l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique.

Article 12 - Avenants à la présente convention

Toutes modifications éventuelles de la convention de projet urbain partenarial devront faire l'objet d'avenants, 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.

En tout état de cause, tout transfert des autorisations d'urbanisme autorisant la réalisation du programme de construction défini à l'article 3, ou tout transfert des droits réels portant sur le terrain d'assiette dudit projet devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention signé par le(s) bénéficiaire(s) dudit transfert. A défaut, les tiers bénéficiaires de droits réels sur le terrain d'assiette ou du transfert de l'autorisation d'urbanisme seront redevables de la taxe d'aménagement, **en sus de la participation au titre du PUP.**

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 commune de Lançon-Provence 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 de Marseille 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 de Lançon-Provence s'obligent à se transmettre mutuellement les notifications reçues par l'Opérateur dès réception.

Article 17 - Documents annexes

Est annexé à la présente convention :

Annexe 1 : Délibération du Conseil de la Métropole

Annexe 2 : Délibération du conseil municipal de la Commune

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

Annexe 4 : Programme des constructions

Annexe 5 : Planning prévisionnel de réalisation de l'opération de construction du cocontractant

Annexe 6 : Programme des équipements publics

Fait à

Le

En 3 exemplaires originaux.

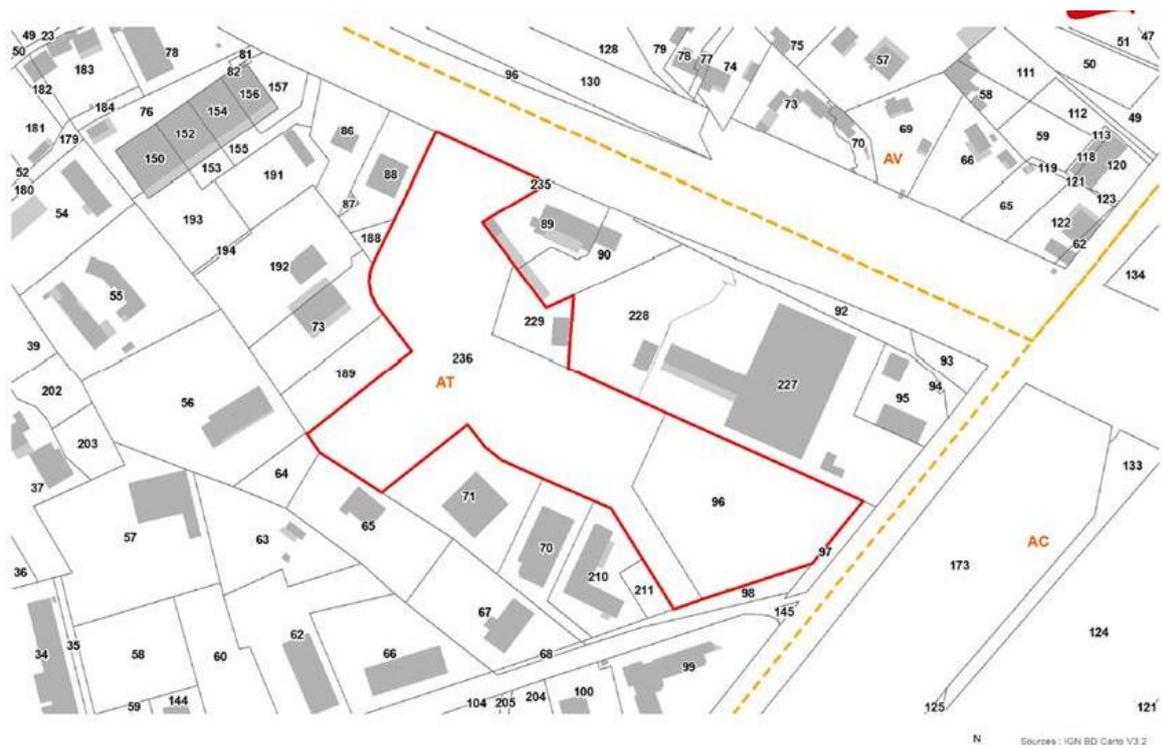
Signatures

Pour la Société VESTIA

Pour la Commune

Pour la Métropole
La Présidente ou son
représentant

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



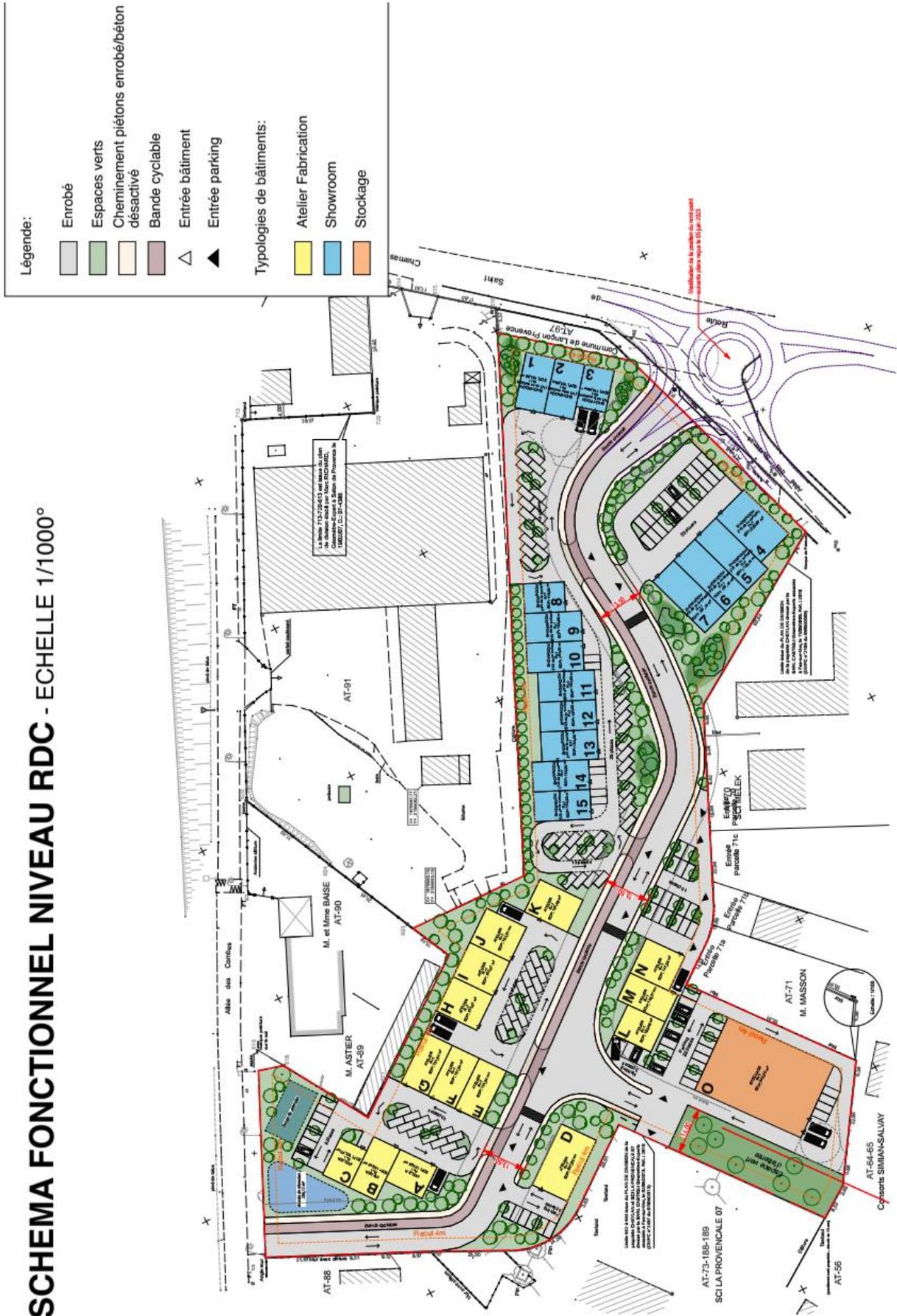
Parcelles cadastrales :

AT229

AT236

AT96

ANNEXE 4 : Programme des constructions



ANNEXE 5 : Planning prévisionnel de réalisation de l'opération de construction du cocontractant

Dépôt du permis de construire	1 ^{er} trimestre 2024
PC purgé	Fin 2024
Date ouverture du chantier	1 ^{er} trimestre 2025
Livraison du programme	1 ^{er} trimestre 2026

ANNEXE 6 : Programme des Equipements Publics

1- **Maîtrise d'ouvrage Métropole** : création d'une voie de bouclage structurante pour la ZAE des Sardenas :

- Réalisation d'une voirie en structure lourde de chaussée comprenant deux voies de circulation et adaptée à la classe de trafic attendue sur la zone des Sardenas une fois aménagée.
- - Réalisation de cheminements piétons sur trottoirs de part et d'autre de la chaussée. - Réalisation d'une piste cyclable bidirectionnelle sur trottoir.
- - Réalisation d'une aire de retournement sur une section de voirie en impasse - Aménagement du raccordement sur le carrefour giratoire qui sera réalisé sur la RD15 par la commune de Lançon.
- Mise en œuvre de la signalisation horizontale et signalisation verticale de police.-
- Création de l'ensemble du réseau et équipements d'éclairage public de la voirie. - Réalisation du réseau d'Assainissement pluvial de la voirie.
- - Réalisation du bassin de rétention visant à compenser l'imperméabilisation du projet de voirie.
- Mise en œuvre de fourreaux métropolitains dédiés à la desserte de fibre optique sur la zone.
- Espaces verts : - Aménagements paysagers ponctuels
- le renforcement et l'extension du réseau d'eau potable : distribution sur l'emprise de la future voie publique, ainsi qu'une antenne par îlot à desservir pour les branchements privés et ce jusqu'au compteur en limite de domaine privé ;

2- **Maîtrise d'ouvrage communale** : création d'un giratoire sur la RD15, hors aménagements paysagers.

