

Convention de Projet Urbain Partenarial Coudourousse 2 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 son Président en exercice, Monsieur Nicolas ISNARD, 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 **société C CARRE**, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 40 000 €, ayant son siège social à Aix-en-Provence (13 090), identifiée au SIREN sous le numéro 500 043 963 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence, représenté par Monsieur Nicolas MISSLIN en sa qualité de Président ;

ci-après désigné « l'Opérateur » ;

Ci-après dénommées collectivement « les parties » ;

EXPOSE

A. Projet d'aménagement

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet d'encadrer la réalisation et le financement des équipements publics rendus nécessaires par l'opération de construction projetée, sur le secteur dénommé « Coudourousse ».

Le secteur de « Coudourousse » est classé en UE au PLUi du Pays d'Aix visant à accueillir des activités économiques mixtes ; il a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le site est situé au Nord-Est de la commune en bordure de la RD 96 et à proximité de la gare SNCF de Meyrargues aménagée en Pôle d'Echanges Multimodal.

La Métropole a approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019, un périmètre de PUP de Coudourousse portant sur 4,6 ha, elle a également approuvé le programme des équipements publics, un plan de financement et a acté le principe de l'exonération de la Taxe d'aménagement sur ce périmètre.

Le programme des équipements publics a été approuvé selon un principe de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs usagers des constructions à édifier ou à réhabiliter.

Au regard d'une surface de plancher potentielle à développer sur ce secteur, une participation s'élevant à 61 €HT/m² de SDP (Surface de Plancher) a été fixée.

C'est dans ce contexte que l'opérateur a élaboré un programme immobilier, d'environ 4 500 m² de surface de plancher, sur un tènement foncier urbanisable d'environ 10 593 m² (parcelles n° AP0320, AP0319, AP0318, AP0316, AP0312, AP0315, AP374 et AP378).

Les équipements publics rendus nécessaires par l'opération envisagée dans le secteur sont décrits à l'article 4. :

B. Parties

La présente convention est signée par :

- La société C CARRE ou, par substitution toute société à créer appartenant à C CARRE qui s'y substituerait;
- La Métropole Aix-Marseille-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 SUIT

Article 1^{er} - Objet

La présente Convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial 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 Métropole.

Article 2 - Périmètre d'application de la convention

Le périmètre d'application de la présente convention dénommée « Coudourousse 2 » est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention, et recouvre les parcelles cadastrées n° AP0320 (1478 m²), AP0319 (54 m²), AP0316 (6 366 m²), AP0315 (1 326 m²), AP0318 (603 m²), AP0312 (40 m²), AP0378 (230 m²) et AP374 (496 m²) soit une surface totale de 10 593 m²

Article 3 - Le programme des constructions

Le projet consiste à la rénovation/reconstruction du bâtiment existant et création de nouveaux bâtiments développant une surface de plancher de 4 500 m², comprenant des locaux commerciaux, un centre médical, un local d'activité sportive et une enseigne de bricolage. Ce projet sera accompagné d'environ 130 places de stationnement affectées à ces locaux.

Le programme des constructions objet de la présente convention figure en annexe à la présente convention.

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 la délibération du 19 décembre 2019 ayant approuvé le périmètre du PUP, le programme des équipements publics et le plan de financement.

Dès lors, toute modification substantielle du programme de construction (destination, programmation, surface de plancher...) 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 et la Métropole prennent en considération les conséquences de l'évolution du programme de construction au moyen d'un avenant à la présente convention, lequel pourra 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 le dimensionnement des équipements publics ni les autres stipulations de la présente convention, la Métropole, confirme par écrit le maintien en vigueur de la présente convention en toutes ses stipulations.

Pour l'application des présentes, est notamment réputée non substantielle une augmentation de la surface de plancher inférieure ou égale à 5 % de la surface de plancher définie dans la présente convention, ou toute modification du programme de construction inférieure ou égale à 5%.

En tout état de cause, toute évolution du programme de construction devra préalablement être notifiée par écrit par tout moyen donnant date et heure certaines de réception par l'Opérateur à la Métropole.

Cette notification sera suivie d'une réunion avec l'ensemble des parties afin d'examiner les modifications proposées et d'analyser leurs portées et conséquences.

Article 4 - Le programme des équipements publics

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

Le Programme des Equipements Publics (PEP) sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole porte sur :

- la restructuration de la voie routière du Chemin des Bouches du Rhône (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 et la création d'une quatrième branche;
- 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.

4.2 Délai de réalisation des équipements publics

La Métropole, seule maître d'ouvrage identifié au Programme des Equipements Publics est responsable de la bonne conduite des travaux et des engagements souscrits par elle au titre de la présente convention, pour les seuls équipements publics relevant de sa compétence.

Les travaux d'aménagement des équipements publics, prévus à l'article 4.1, sont en quasi-totalité achevés (voirie, giratoire, 4^{ème} branche, raccordements AEP et eaux usées, pluvial), conformément au programme des équipements publics.

Les travaux restant à réaliser sur le Chemin du BDR seront achevés dans un délai de 24 mois après la déclaration d'ouverture de chantier du permis de construire de l'opérateur et sous réserve de la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation des équipements publics.

Ces délais pourront notamment être prorogés à due proportion en cas :

- En cas de difficultés rencontrées par l'opérateur lors des travaux d'évacuation des déchets stockés ou en cas de dommages sur le bâtiment,
- De prolongation des délais de réalisation de l'opération de construction du cocontractant ;
- De jours d'intempéries ;
- De 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 liquidation des biens, d'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, ou de la liquidation judiciaire ;
- En cas de découverte d'ouvrages et réseaux enterrés, d'amiante dans les enrobés ou de pollution autres que celles déjà connues et d'aléas liés à la nature du sol rendant impossible la poursuite des travaux de réalisation du PEP tel que prévu ;
- De façon générale, tout événement de nature à retarder l'exécution des marchés publics de travaux nécessaires à la réalisation du PEP et plus généralement tout événement présentant les caractéristiques d'un cas de force majeure.

La Métropole et l'Opérateur se promettent de s'informer mutuellement des avancées ou retards du calendrier de leurs opérations respectives vis-à-vis de la date prévisionnelle dès que ces évolutions sont connues.

Les modifications du calendrier prévisionnel des travaux qui pourraient en résulter devront être examinées lors de la première réunion du Comité technique de pilotage prévu à l'article 5 suivant la confirmation de l'aléa.

Dans l'hypothèse où le calendrier prévisionnel ne serait pas respecté pour une raison non imputable aux Parties, les délais seraient décalés d'une durée égale à celle pendant laquelle l'événement considéré aura fait obstacle à la poursuite des travaux.

En tout état de cause, sauf retard de paiement de l'Opérateur, la prolongation des délais prévisionnels de réalisation des équipements publics, du fait des cas visés au présent article, ne pourra amener à un délai de réalisation supplémentaire supérieur à 6 mois par rapport aux délais de réalisation prévus au présent article.

L'éventuel retard constaté n'engagera toutefois pas la responsabilité du Maître d'ouvrage s'il est sans incidence sur l'Opération du fait de retard pris par l'Opérateur dans la réalisation de celle-ci pour tout autre cause que le retard de réalisation des équipements publics.

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.

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 l'organisation des travaux.

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. Chaque représentant des parties s'engage à remettre le planning prévisionnel de réalisation de son opération aux autres parties.

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 Métropole, pour la réalisation des équipements publics qui relèvent de sa maîtrise d'ouvrage.

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 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. Le montant de la participation est global et ajustable, comme précisé à l'article 6.3.

Au vu de la répartition du coût des équipements publics entre les Opérateurs et la Métropole visée au dossier de PUP en annexe, le ratio de la participation à la charge des l'Opérateurs s'élève à 61€HT/m² de SDP conformément à la délibération du 19 décembre 2019 ayant institué le périmètre de PUP et les modalités de répartition du cout des équipements publics. Appliqué à la surface de plancher prévisionnelle de 4 500 m², il en résulte un montant de participation totale due par l'opérateur de 274 500 €HT.

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'opérateur s'engage à apporter en paiement les terrains non bâtis d'une surface de 745 m², constitués des parcelles AP0319, AP318, AP312, nécessaires à l'élargissement du Chemin des Bouches du Rhône, axe principal de la zone de Coudourousse.

La valeur de la participation en nature est fixée à 11€HT/m², conformément à la valeur de référence sur le périmètre du PUP. Il résulte de l'application de cette valeur à la surface du foncier apporté en nature de 697 m², un montant de 7 667 €HT.

Cette somme viendra ainsi en déduction du montant total de la participation de l'opérateur ci-dessous précisé.

Cette valeur en deçà des seuils de saisine de la Direction Immobilière de l'Etat, est fixée selon des références de prix constaté sur des terrains et zonages comparables.

L'apport de ce foncier devra faire l'objet d'un acte notarié de régularisation avec la Métropole dans un délai maximum de 6 mois à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

6.2.2 Participation numéraire

La participation en numéraire est la différence entre la participation définie à l'article 6.1 et la participation en nature définie à l'article 6.2.1.

Le montant de la participation en numéraire s'élève à 266 833 € HT, dont 232 145 €HT au titre de la voirie, 24 282€HT pour le budget annexe de l'assainissement et 10 406 €HT pour le budget annexe de l'eau potable.

6.3 Ajustement du montant de la participation

Le montant de la participation mise à la charge de l'Opérateur est ajustable.

Le montant prévisionnel de la participation de l'opérateur figurant à l'article 6-1 est calculé sur la base du coût prévisionnel des équipements publics rendus nécessaires par le projet et constatés à l'article 4.

Le ratio en €HT/m² de SDP de participation due par l'Opérateur sera appliqué aux surfaces de plancher réellement autorisées par le permis de construire.

Dans le cas où l'Opérateur modifierait son programme de constructions, entraînant une augmentation ou une baisse des surfaces de plancher dans la limite de 5% par rapport à celles définies à l'article 3 de la présente convention, le montant de sa participation sera ajusté en conséquence sans passer par la voie d'un avenant.

Article 7 - Modalités de paiement de la participation numéraire

7.1 Versement de la Participation financière

La Métropole émettra les titres de recettes exécutoires correspondant à chaque part exigible de participation.

Conformément au plan de financement, l'opérateur s'engage à verser la participation en numéraire en plusieurs versements à la Métropole selon les modalités et échéances suivantes :

- Un premier versement correspondant à 50% du montant prévisionnel de la participation en numéraire du au titre de la voirie, soit 116 072 €HT exigible à l'ouverture du chantier de l'opérateur,
- Le deuxième versement correspondant au solde de la voirie et à la participation au titre du réseau d'assainissement et du réseau d'eau potable, soit 150 761 €HT exigible dans un délai de 6 mois suivant la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

La participation financière sera versée selon l'échéancier susvisé, dans un délai de quarante-cinq (45) jours calendaires à compter de la notification par le Maître d'Ouvrage des titres de recettes émis par le trésorier.

En cas de retard dans le paiement de la participation en numéraire de plus de 15 jours après mise en demeure, 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.

Article 8 - Conditions suspensives

Les parties conviennent que la présente convention sera exécutoire à compter de la levée des conditions suspensives décrites en 2 étapes ci-après :

Au bénéfice du maître d'ouvrage des équipements publics, qui peuvent seuls en revendiquer la défaillance :

- Purge de tout recours sur la délibération de l'instance délibérative de la Métropole Aix Marseille Provence approuvant la présente convention ;
- Maitrise foncière avérée par la Métropole des fonciers nécessaires à la réalisation des équipements publics.

Au bénéfice des maîtres d'ouvrages des équipements publics et de l'opérateur, qui peuvent chacun en revendiquer la défaillance :

- Acquisition foncière avérée par l'opérateur du foncier nécessaire à son opération
- Obtention des autorisations d'urbanisme par l'opérateur (permis de construire), purgées de tout recours ;

Article 9 - Dégrevement, restitution de la participation numéraire

La Métropole est responsable 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 sa compétence.

La quasi-totalité de équipements publics ont été réalisés ; il manque un tronçon d'environ 80 mètres sur le chemin des Bouches du Rhône.

Si ce tronçon n'est pas finalisé dans les délais impartis et visés à l'art 4.2, hors conditions suspensives, 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

L'impossibilité de donner suite à l'opération immobilière devra être notifiée par l'Opérateur sans délai à la Métropole par lettre recommandée avec accusé de réception.

A ce titre, l'opérateur pourra demander la décharge de sa participation, sous les modalités suivantes.

- Les sommes représentatives des dépenses d'études et travaux réglées ou contractuellement dues par la Métropole ne feront l'objet d'aucune restitution à l'Opérateur. Dans l'hypothèse

où ces dépenses excèderaient les montants versés par l'Opérateur, celui-ci serait tenu au versement de la différence auprès du ou des Maîtres d'ouvrage concerné.

-La fraction des sommes déjà versées excédant le montant des dépenses d'études et travaux réglés ou contractuellement dues par la Métropole seront quant à elles restituées à l'Opérateur.

Par "dépenses d'études et travaux réglées ou contractuellement dues" on entend celles résultant pour le maître d'ouvrage des décisions qu'il a déjà prises à la date de cette notification, et notamment les dépenses résultant des marchés qu'il aura déjà conclus à cette même date pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'opération et mentionnés à l'article 4-1 de la présente convention, y compris les études annexes.

Le présent article ne trouve pas à s'appliquer dans le cas d'une modification de la consistance de l'opération, notamment la diminution de la surface de plancher construite par l'Opérateur. Dans un tel cas, la totalité des participations reste due par l'Opérateur.

Article 11 - Caducité

L'Opérateur s'oblige à déposer les demandes de l'ensemble des autorisations nécessaires au projet dans les 12 mois à compter de la signature de la convention.

Passé ces délais, la convention est rendue caduque. Toutefois, sous réserve d'un commun accord entre les parties, ces délais peuvent être prorogés par voie d'avenant.

Le sort des participations versées et éventuellement à verser est, dans ce cas, traité par application des stipulations de l'article 10, l'absence de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou de mise en œuvre de celle-ci étant réputée constituer un abandon du projet.

Article 12 - 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 de l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme et du 7° de l'article 1635 quater D du Code Général des Impôts, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement est fixée à 10 ans à compter du premier jour de la dernière des formalités d'affichage suivante accomplie :

- Affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Métropole ;
- Affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Commune de Meyrargues;

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 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.

Conformément à l'article L.1331-7 du Code de la santé Publique, la Métropole a approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 12 octobre 2023 le montant harmonisé de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Dans la mesure où le PEP comporte des travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées et où le montant de participation due par l'opérateur à ce titre est inférieur au montant de la PFAC qui lui serait potentiellement applicable, l'opérateur sera redevable de la PFAC excédant le montant dû au titre du PUP relatif à l'assainissement.

Dans l'hypothèse où le montant de la participation due par l'Opérateur au titre du PUP est supérieur au montant de la PFAC qui lui serait potentiellement applicable, l'Opérateur ne sera pas redevable de la PFAC prévue par l'article L.1331-7 du Code de la santé publique.

Article 13 - Avenant

Toutes modifications éventuelles de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'un avenant à la présente convention, or cas prévus dans les différents articles.

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

Article 14 - Faculté de substitution et Transfert des autorisations d'urbanisme, mutations

La présente convention pourra avoir lieu au profit de C CARRE ou au profit de toute société majoritairement détenue, par Monsieur Nicolas MISSLIN et/ou par un ou plusieurs actionnaires de C CARRE, qui se substituerait dans ses droits. Dans cette hypothèse, la substitution s'effectuera par simple notification LRAR de l'opérateur à chacune des autres parties, sans qu'aucun avenant de la présente convention ne soit nécessaire. Dans ce cas, la société C CARRE restera solidaire avec la nouvelle société désignée du versement de la participation et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

A l'exception de ce cas, 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 sollicités par l'Opérateur et la conclusion d'un avenant entérinant ces éventuels transferts de droits.

Dans l'ensemble des cas, **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.

C CARRE fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution aux autres signataires en conséquence de la substitution.

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.

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 15 - Caractère exécutoire de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature ainsi que du lieu où le document peut être consulté au siège de la Métropole Aix Marseille Provence et au siège de la commune de Meyrargues, ainsi qu'aux recueils des actes administratifs mentionnés à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Le premier jour de la dernière de ces formalités accomplies est à prendre en compte.

Article 16 - 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 17 - 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.

Article 18 - Documents annexes

Sont annexés à la présente convention :

- Annexe 1 : Périmètre de la convention de PUP2
- Annexe 2 : Programme global des constructions de l'opérateur
- Annexe 3 : Dossier de PUP/Programme des Equipements Publics

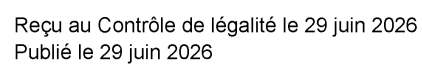
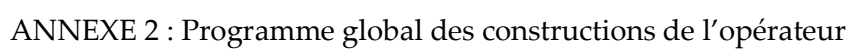
Fait à

Le

En 2 exemplaires originaux.

Pour la Société C CARRE	Pour la Métropole

PERIMETRE DE LA CONVENTION DE PUP 2



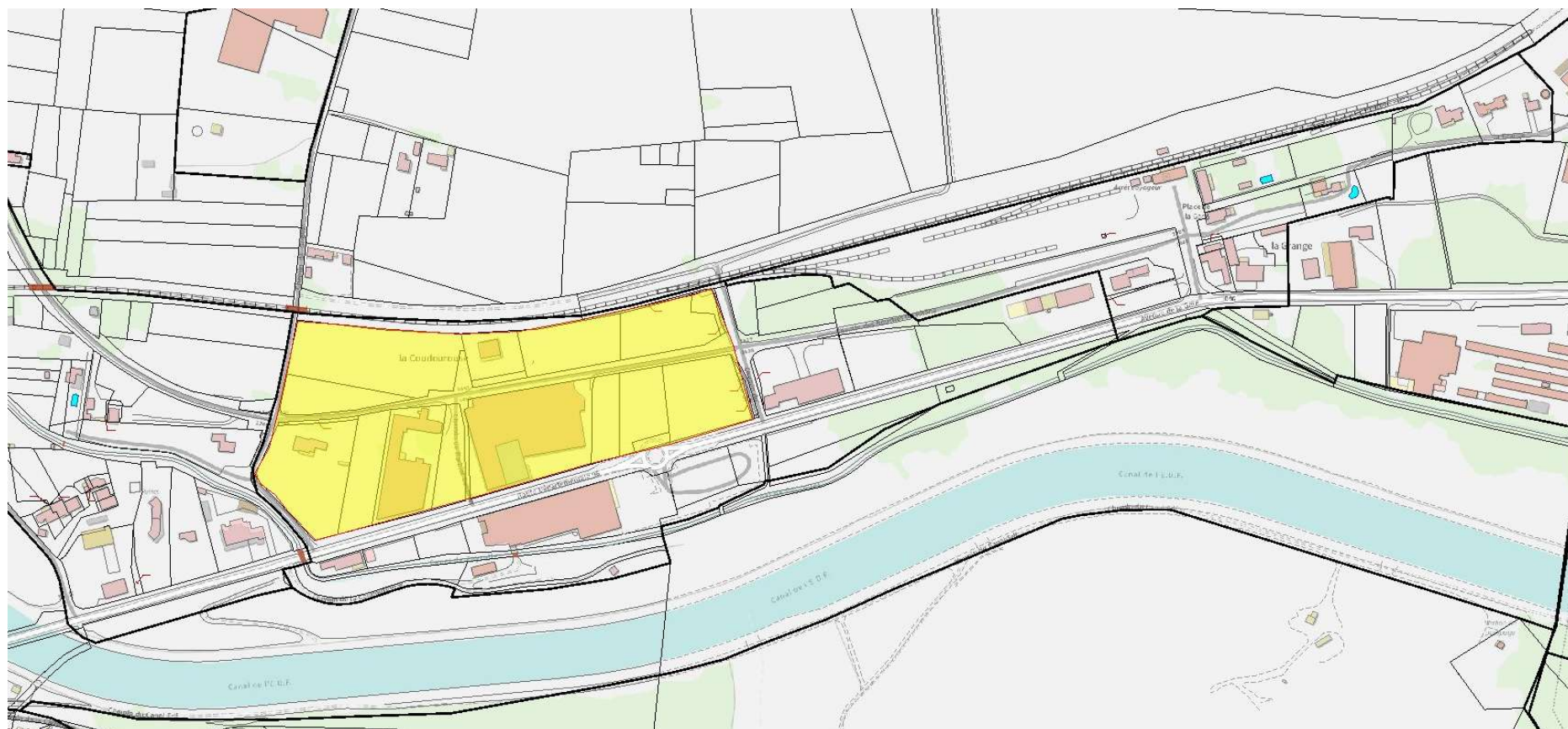
ANNEXE 3 : Dossier de PUP Coudourousse et Programme des Equipements Publics



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

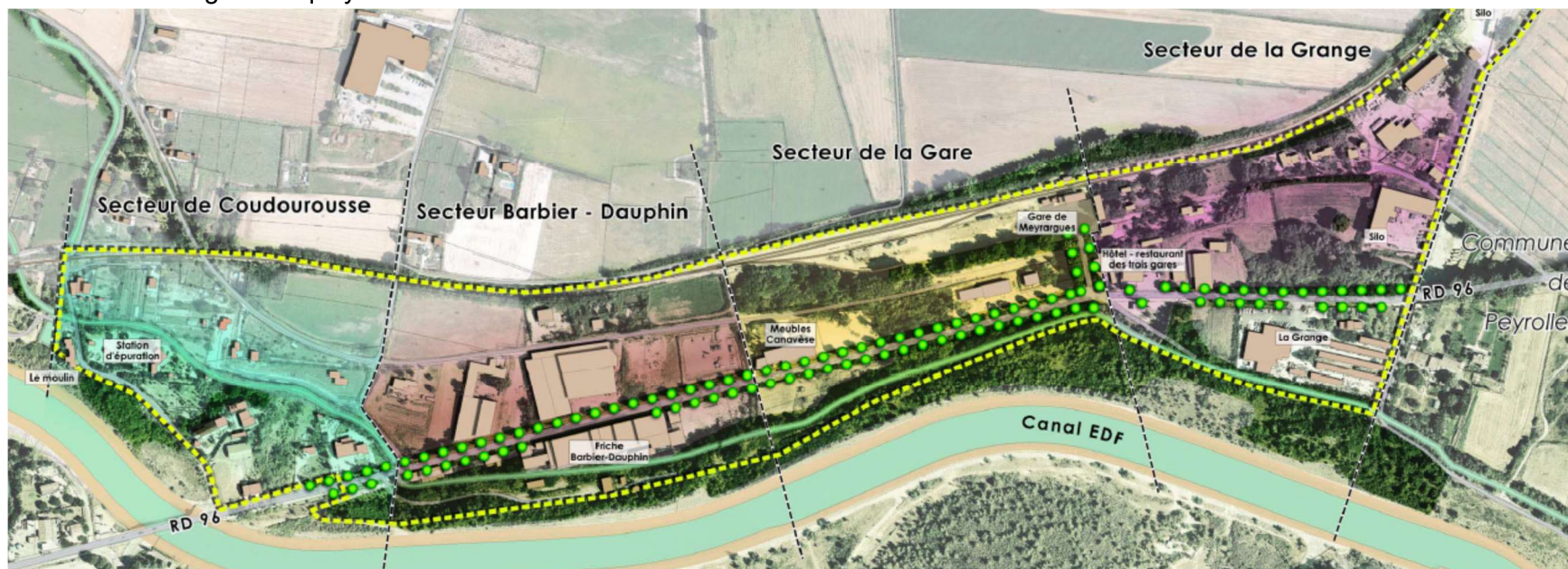
1) Localisation et contexte du site

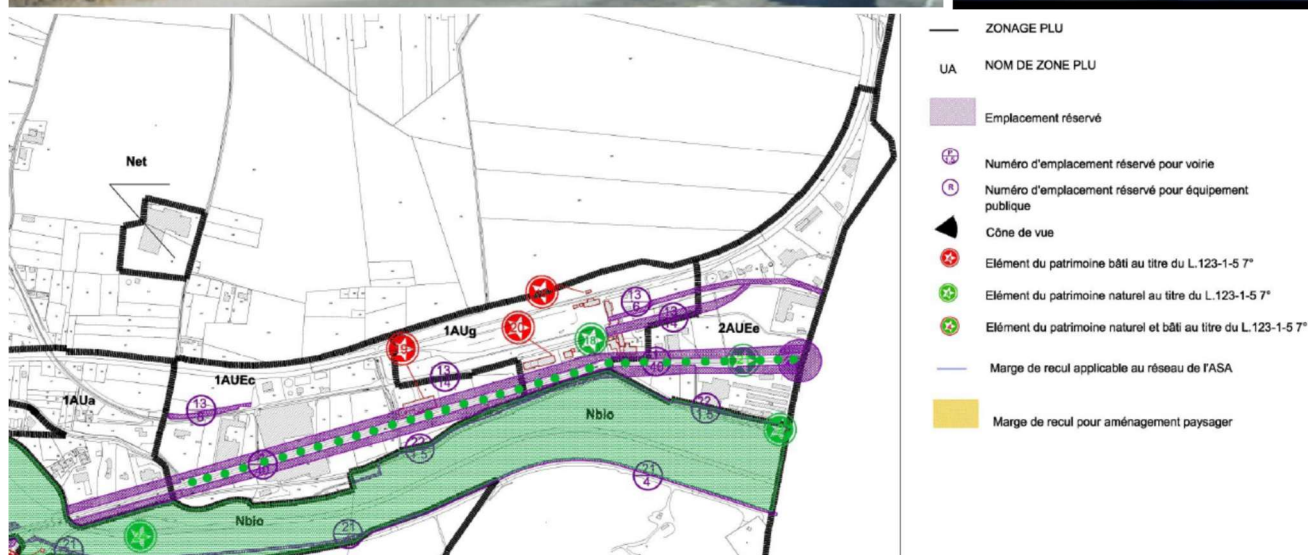
Le site d'implantation du projet se situe sur le secteur de Coudourousse, à l'Est de la commune, à proximité de la gare de Meyrargues et au nord de la RD96. Il est traversé d'Est en Ouest par le chemin des Bouches du Rhône. Il est composé de bâtiments industriels et de hangars très dégradés, de parcelles 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



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.