

**BUREAU METROPOLITAIN DU
LUNDI 9 JANVIER 2023**

**NOMBRE D'ELUS
METROPOLITAINS
EN EXERCICE : 16**

QUORUM : 9

PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
16	0	0

OBJET DE LA DECISION

N° 23/2

**CONVENTION DE PROJET
URBAIN PARTENARIAL (PUP)
"MAGENTA" A TOULON -
AUTORISATION DE
SIGNATURE**

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

PRESENTS :

M. Jean-Louis MASSON, M. Thierry ALBERTINI, M. Ange MUSSO, M. Robert BENEVENTI, M. Gilles VINCENT, M. Jean-Sébastien VIALATTE, M. Robert CAVANNA, M. Hubert FALCO, M. Hervé STASSINOS, M. Francis ROUX, M. Arnaud LATIL, Mme Nathalie BICAIS, M. Jean-Pierre COLIN, M. Jean-Pierre GIRAN, M. Christian SIMON, Mme Geneviève LEVY.

DÉCISION MÉTROPOLITAINE

N° 23/2

BUREAU DU 9 JANVIER 2023

**O B J E T : CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
(PUP) "MAGENTA" A TOULON - AUTORISATION DE
SIGNATURE**

LE BUREAU MÉTROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 332-11-3 et L 332-11-4,

VU la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, notamment son article 43,

VU la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové,

VU la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n°21/12/406 du 16 décembre 2021 portant délégations au Président et au Bureau,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable de la Ville de Toulon,

VU le périmètre du secteur à Projet Urbain Partenarial (PUP), ci-annexé, n°1,

VU le projet de convention de PUP, ci-annexé, n°2,

CONSIDERANT que l'opération de construction porte sur la réalisation de trois maisons individuelles au 10, rue Magenta à Toulon, dont le périmètre opérationnel recouvre la parcelle cadastrée section DK n°814 classée en zone UD au PLU,

CONSIDERANT que pour la réalisation de cette opération de construction, une extension du réseau de distribution d'électricité apparaît nécessaire, pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers, dans le périmètre fixé par la présente convention,

CONSIDERANT que le Code de l'Urbanisme offre plusieurs modalités de financement de l'aménagement et que, dans un contexte de maîtrise foncière privée, le PUP défini aux articles L332-11-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, s'est imposé comme l'outil de financement à retenir,

CONSIDERANT que la présente décision a pour objet d'approuver la convention de PUP « MAGENTA »,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'engage à commander à ENEDIS les travaux de réalisation des équipements publics rendus nécessaires par le projet de constructions à Toulon conformément au périmètre du PUP,

CONSIDERANT que le programme des équipements publics à réaliser comprend des travaux d'extension du réseau de distribution d'électricité sur environ 90 ml pour un montant estimatif Hors Taxe (HT) de 12 869,39 €,

CONSIDERANT que le coût total prévisionnel des équipements publics financés dans le cadre du présent PUP est estimé à douze mille huit-cent soixante-neuf euros et 39 centimes net de taxes (12 869, 39 € net de taxes),

CONSIDERANT que, pour rappel, les équipements existants déjà, entièrement financés et les équipements propres à l'opération de construction définis à l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre du présent PUP,

CONSIDERANT que la participation de l'Opérateur, aux financements des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers du projet immobilier effectué dans le périmètre fixé par la convention annexée à la présente décision, s'élève à dix mille deux-cent quatre-vingt-quinze euros et cinquante et un centimes net de taxes (10 295,51 € net de taxes),

Et après en avoir délibéré,

D E C I D E

ARTICLE 1

D'APPROUVER la convention de PUP entre CB PROMOTION, ou toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer dans le cadre de ce permis de construire, et la Métropole Toulon Provence Méditerranée, annexée à la présente décision en vue de financer les équipements publics nécessaires pour l'opération de construction du 10, rue Magenta à Toulon.

ARTICLE 2

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer la convention de PUP ainsi que tous les actes et pièces nécessaires à son exécution.

ARTICLE 3

D'APPROUVER le périmètre du PUP « MAGENTA ».

ARTICLE 4

D'ADOPTER les modalités de répartition du coût des équipements publics entre le futur opérateur et la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

ARTICLE 5

DE DIRE que le coût total prévisionnel des équipements publics, financés dans le cadre du PUP, s'élève à 12 869,39 € hors taxes.

ARTICLE 6

DE DIRE que les recettes prévisionnelles du PUP sont estimées à 10 295,51 € net de taxes.

ARTICLE 7

DE DIRE que la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement (TA), sur le périmètre d'application de la présente convention sera exonérée pendant 2 ans.

ARTICLE 8

DE DIRE que la présente décision et la convention de PUP feront l'objet des formalités précisées à l'article R*332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9

DE DIRE que le périmètre sera reporté aux annexes du PLU de Toulon selon les articles R. 151-52-12° et R. 153-18 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10

DE DIRE que les participations qui en résultent seront inscrites au registre des participations.

ARTICLE 11

DE DIRE que les dépenses liées aux travaux à réaliser par la Métropole seront inscrits pour l'exercice 2023 et suivants au Budget Principal pour les travaux d'extension du réseau de distribution d'électricité prévus à hauteur de 12 869, 39 € HT soit 15 443, 27 € TTC.

ARTICLE 12

DE DIRE que la participation financière versée par l'Opérateur prévue à hauteur de 10 295, 51 euros net de taxes sera affectée sur le Budget Principal, opération 10082, "Projet Urbain Partenarial sur le territoire de Toulon".

ARTICLE 13

DE DIRE qu'un avis de mention de la signature de la convention de PUP sera établi après transmission de la décision au contrôle de légalité et sera affiché au siège de la Métropole et en mairie de Toulon pendant un mois.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à Toulon, le 9 janvier 2023

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre

POUR	16
CONTRE	0
ABSTENTION	0





Projet Urbain Partenarial (PUP)

«MAGENTA»

Commune de Toulon

Convention prise en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

VU le décret n° 2017.1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole dénommée Toulon Provence Méditerranée,

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 SAS CB PROMOTION, ou toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer dans le cadre de ce permis de construire, ayant son siège social 164 avenue Pierre et Marie Curie, 83160 La Valette-du-Var, immatriculée au RCS de Toulon sous le numéro SIREN n° 809 612 682 00058 représentée par Monsieur Bernard CHABNI en sa qualité de Président, dûment habilité à la signature des présentes,

Ci-après désigné « l'Opérateur »

ET

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, représentée par Monsieur Hubert FALCO en sa qualité de Président, sise Hôtel de la Métropole, 107, Boulevard Henri Fabre, CS 30536, 83041 TOULON cedex 9,

Ci-après désigné « la Métropole »

Ensemble, « les Parties ».

Le terme « Convention » désigne la présente convention contenant projet urbain partenarial.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

PREAMBULE

Une opération de construction est projetée sur la parcelle cadastrée section DK n° 814 classée en zone UD au PLU de la commune de Toulon.

Le programme prévisionnel de cette opération prévoit la réalisation de trois maisons individuelles dont deux jumelées et une détachée. L'accès principal au projet sera réalisé à partir de la rue Magenta.

Compte tenu de sa localisation, et du nombre de logements prévus, l'accomplissement de ce programme nécessite la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

Aussi, les Parties se sont rapprochées et ont considéré que ces travaux d'équipements publics ne pouvaient s'envisager autrement que sous maîtrise d'ouvrage publique mais qu'ils devaient être, en tout ou partie, financés par l'Opérateur dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le fondement de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme.

• Article 1 - 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 L 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

Conformément à cette disposition, la convention précise les modalités de prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par le projet, poursuivis par l'Opérateur, concourant à répondre aux besoins des futurs usagers et habitants. Il s'agit ici de procéder uniquement à des travaux d'extension du réseau de distribution d'électricité sur environ 90 ml, tel que défini à l'article 3, ci-après.

• Article 2 - Périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention, parcelle cadastrée section DK n° 814.

Ce périmètre sera reporté dans les annexes du PLU de la commune de Toulon en application des articles R 151-52-12° et R 153-18 du Code de l'urbanisme.

• Article 3 – Coût prévisionnel des équipements publics induits par l'opération immobilière

Le coût prévisionnel de l'équipement public, à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la présente convention, est établi par ENEDIS en tant que concessionnaire de distribution du réseau d'électricité publique.

Le coût total prévisionnel de l'équipement public à réaliser, est fixé à Douze mille huit cent soixante-neuf euros et trente-neuf centimes hors taxes (12 869.39 € HT) et se ventile comme suit :

Nature travaux	Montant total en € HT
Extension du réseau de distribution d'électricité sur environ 90 ml	12 869,39 €
TOTAL	<u>12 869,39 €</u>

Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre et d'aléas liés à la réalisation de l'équipement public.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

• Article 4 – Montant de la participation financière due par l'Opérateur

L'Opérateur s'engage à verser à la Métropole la fraction du coût nécessaire fixée à :

- 80 % du montant HT du coût total prévisionnel pour l'extension du réseau de distribution d'électricité ;

Equipements publics rendus nécessaires par le projet immobilier rue Magenta – Toulon					
<u>Description des travaux</u>	<u>Montant des travaux € HT</u>	<u>Part OPERATEUR</u>		<u>Part TPM</u>	
		<u>%</u>	<u>€ HT</u>	<u>%</u>	<u>€ HT</u>
Extension réseau de distribution d'électricité sur 90 ml	12 869,39 €	80 %	10 295,51 €	20 %	2 573,88 €
<u>TOTAL</u>	<u>12 869,39 €</u>		10 295,51 €		2 573,88 €

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de l'Opérateur s'élève à **Dix mille deux cent quatre-vingt-quinze euros et cinquante et un centimes net de taxes** (10 295,51 € net de taxes).

En dérogation à l'article 10 de la présente convention, les parties conviennent que le montant de la participation mentionnée, ci-dessus, pourra être ajusté, sans conclusion d'avenant à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5 % du montant de la participation. Au-delà ou en deça de 5%, il sera procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant tel que mentionné à l'article 10.

• Article 5 – Modalités de paiement de la participation financière due par l'Opérateur

En exécution d'un titre de recettes, l'Opérateur s'engage à verser à la Métropole Toulon Provence Méditerranée la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge en un seul versement, soit 80 % lorsque le permis de construire sera devenu définitif.

- **Article 6 – Délai de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel**

Les études et travaux d'extension du réseau de distribution d'électricité seront engagés par ENEDIS lorsque le pétitionnaire fera sa demande de raccordement auprès d'ENEDIS. ENEDIS reste responsable des délais de réalisation desdits travaux.

La Métropole s'engage à commander à ENEDIS les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 1 une fois que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) sera déposée en mairie de Toulon, que le versement mentionné à l'article 5 sera réalisé.

- **Article 7 – Restitution de la participation financière**

Si les équipements publics définis à l'Article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à l'Opérateur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

- **Article 8 - Abandon de l'opération de construction**

Dans le cas d'un abandon de cette opération de construction, il est défini ce qui suit :

- L'Opérateur pourra demander décharge de la participation s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de réaliser son programme ;

Toutefois,

- Les équipements publics déjà réalisés ne peuvent faire l'objet d'aucune restitution des sommes versées au titre des participations au projet urbain partenarial ;
- Pour les équipements publics en cours de réalisation, aucun remboursement de la participation de l'Opérateur déjà payé ne peut être réclamé. De plus l'Opérateur devra s'acquitter de sa participation permettant aux différents maîtres d'ouvrage de solder les marchés en cours sur le ou les équipements concernés.

Si l'équipement public à créer, fixé par l'article 1, n'a pas été réalisé dans le délai prévu, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à l'Opérateur.

Cette disposition ne s'applique pas si l'Opérateur n'a pas versé la totalité de la participation prévue à l'article 5, dans les délais prévus à l'article 5.

- **Article 9 – Exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement**

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de deux ans (2 ans) à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Métropole compétente et en mairie de Toulon.

- **Article 10 - Avenant**

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

Ces avenants, approuvés par les parties à la convention, devront être signés par le Président dûment autorisé par le Conseil de la Métropole et par le représentant légal de la SAS CB PROMOTION.

Tel sera notamment le cas des modifications portant sur la programmation des équipements publics, le calendrier de réalisation des équipements publics, l'échéancier de paiement des participations par l'opérateur.

Les adaptations de calendrier permettant de faire correspondre au mieux les interventions des différents maîtres d'ouvrage aux besoins de l'opération objet de la présente convention pourront être ajustées sans conclusion d'avenants.

- **Article 11 – Transfert de permis de construire, mutations**

En cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

L'Opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des 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 tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire

- **Article 12 – Litige**

Tout différent relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties. A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif, de Toulon, compétent.

- **Article 13 – Affichage et caractère exécutoire**

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la Métropole compétente et en mairie de Toulon.

Fait à Toulon, le

En trois exemplaires originaux.

Pour CB PROMOTION

Le Président,

Monsieur Bernard CHABNI,

Pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée

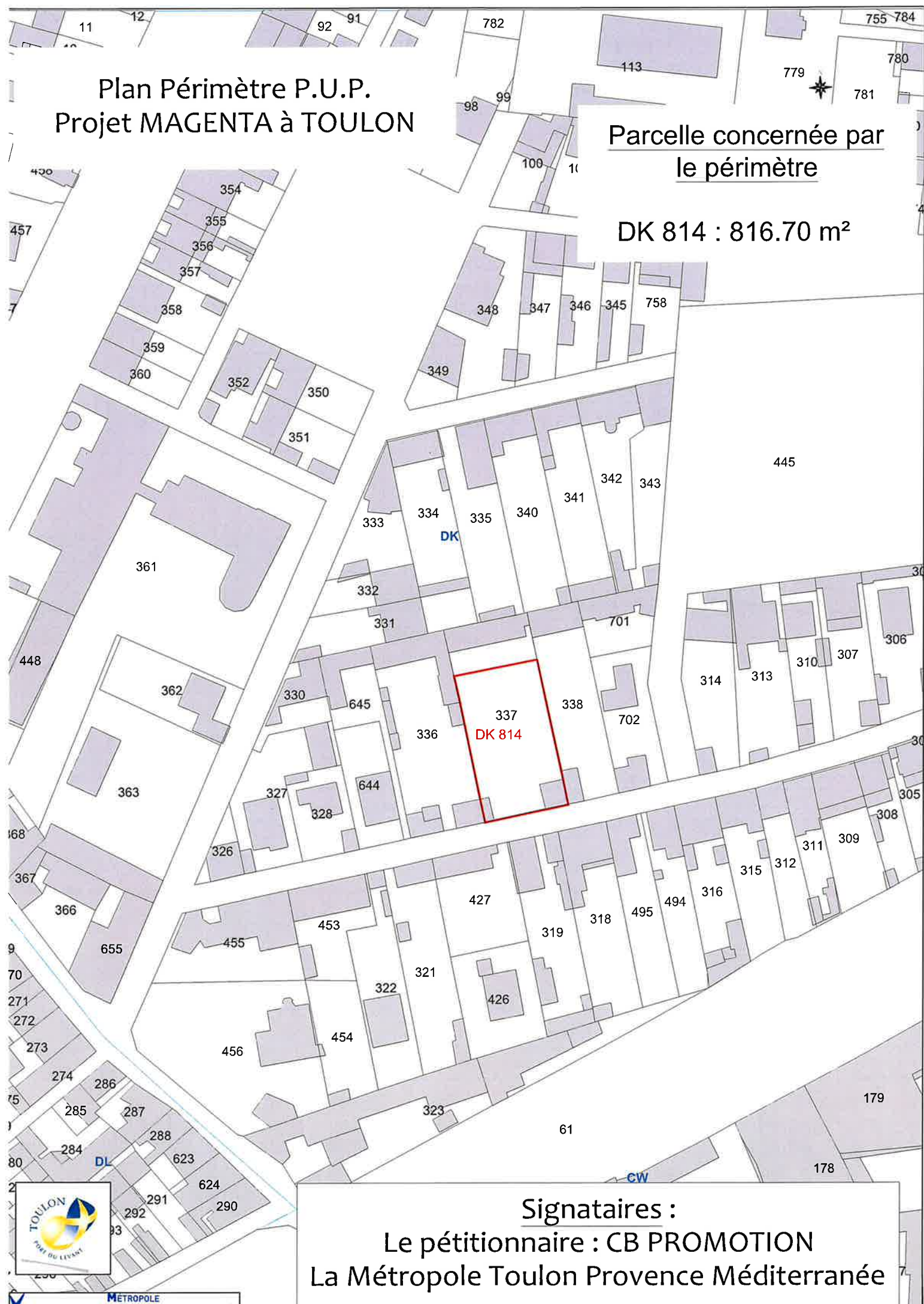
Le Président,

Monsieur Hubert FALCO,

Plan Périmètre P.U.P.
Projet MAGENTA à TOULON

Parcelle concernée par
le périmètre

DK 814 : 816.70 m²



Signataires :

Le pétitionnaire : CB PROMOTION
La Métropole Toulon Provence Méditerranée



