

COMMUNE DE SAINT-VINCENT-DE-PAUL

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Accueil d'entreprise – Secteur économique des Jaugues Société Vertige Green Factory Aménagement d'espaces publics – avenue des Etangs

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 :

Bordeaux Métropole, représentée par son Président Monsieur Alain Juppé autorisé à signer la présente convention par délibération n°.....en date du

Et la Société dénommée Vertige Green Factory , société à responsabilité limitée au capital social de 100.000,00 euros, dont le siège social est Cenon, Acropole Business Center, 4 rue René Matrenchar 33150 Cenon, identifiée sous le numéro SIREN 830 178 125 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux
Représentée par Monsieur Desage, Gérant, et dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Préambule

La société Vertige Green Factory a développé un procédé innovant permettant la création de revêtement léger et auto-irrigué pour les toitures végétalisées. Elle connaît aujourd'hui un développement important, souhaite localiser une partie de sa production ainsi que son siège dans le secteur des Jaugues à Saint-Vincent-de-Paul et présente des perspectives de création d'une centaine d'emplois à un horizon 2021.

Bordeaux Métropole partage l'ambition avec la commune de Saint-Vincent-de-Paul de favoriser le rebond économique de ce secteur qui s'étend sur 17 hectares et se constitue majoritairement d'anciennes gravières remblayées en décharge inerte.

A ce jour, les parcelles devant accueillir les constructions à vocation économique nécessaires au développement de l'activité, ne bénéficient pas d'une desserte en voirie et réseaux divers compatibles avec le projet.

Aussi, la société Vertige Green Factory a saisi la Métropole d'une demande de réalisation des équipements publics nécessaires et en a proposé librement un co-financement dans le cadre d'un projet urbain partenarial.

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 I du Code de l'urbanisme dans le cadre de la réalisation de l'équipement public, avenue des étangs, situé sur la commune de Saint-Vincent-de-Paul secteur des Jaugues.

Les parties se sont accordées sur la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Métropole est rendue nécessaire par l'impact de l'opération de construction de surfaces économiques à vocation d'industrie légère sur les terrains sis avenue des Etangs à Saint-Vincent-de-Paul et cadastrés.

Il a été convenu entre les parties ce qui suit :

ARTICLE 1 - PROJET DE CONSTRUCTION, PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET REPARTITION DES MAITRISES D'OUVRAGES

1.1 Présentation du programme de construction réalisé par la société Vertige Green Factory

Le projet de construction à vocation d'industrie légère porté par la société Vertige Green Factory, qui se décompose en deux bâtiments, est le suivant :

Surfaces prévisionnelles	Surface de plancher	Parking
Projet principal : bâtiment – locaux sociaux et de stockage matériel	795 m ²	77 places
Projet secondaire : bâtiment – stockage production	4 481 m ²	22 places

A ce jour, les parcelles, objet des projets, ne bénéficient pas d'une desserte en voirie et réseaux divers compatibles avec le projet. Aussi, la société Vertige Green Factory a saisi la Métropole d'une demande de réalisation des équipements publics nécessaires et en a proposé librement un co-financement.

1.2 Description du projet d'aménagement des espaces publics rendus nécessaires par le projet de la société

Bordeaux Métropole s'engage à réaliser les équipements publics nécessaires au projet de la société Vertige Green Factory dont la liste et le coût prévisionnel (travaux, maîtrise d'œuvre et frais divers) sont fixés ci-après :

Les études préliminaires des espaces publics réalisés par Bordeaux Métropole ont montré la nécessité de requalifier la voie d'accès des opérations et de l'équiper en réseaux divers.

Le projet d'aménagement consiste en la réalisation :

- d'un trottoir au sud de la voie d'une largeur de 2 mètres pouvant accueillir un éclairage public communal
- d'un élargissement de la chaussée en double sens de circulation à 6 mètres
- de la pose d'un collecteur pour eaux usées en diamètre 200 sur 220 mètres
- du busage d'un fossé pour les eaux de pluie en diamètre 500 (exutoire fossé)
- de la reprise du fossé existant et la création d'un fossé au sud-ouest trouvant son exutoire sur les fossés existants au sud-ouest.

1.3 Coût global du programme d'équipements publics rendus nécessaires par le projet d'extension des surfaces commerciales

- Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la commune :
Création du réseau d'éclairage public : 40 000 € HT soit 48 000 TTC
- Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole :
Travaux de voirie et réseaux hors cout d'assainissement eaux usées : 478 000 € HT soit 573 600 € TTC
Travaux d'assainissement eaux usées : 88 000 € HT soit 105 600 € TTC

L'estimation du cout prévisionnel total des équipements publics s'élève donc à 566 000 € HT soit 679 200 € TTC.

1.4- Foncier

Le terrain d'assiette du projet est composé des parcelles cadastrées 487C1013, 487C364, 487C365, 487C1011, 487C1010, 487C351, 487C1008, 487C1007, 487C1009, 487C1021 et 487C1024. Les acquisitions foncières des parcelles appartenant à la société Vertige Green Factory, nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement des espaces publics, seront réalisées sur la base de l'avis des domaines.

ARTICLE 2 – DELAI DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS DU PUP

Les parties signataires de la présente convention s'engagent à réaliser les équipements publics selon le calendrier suivant : les études AVP sont programmées à la date de délivrance du premier permis de construire, pour un démarrage de chantier qui interviendra au plus tard 9 mois après le délai de purge de tout recours des autorisations d'urbanisme obtenues par l'opérateur.

La durée des travaux, qui reste à préciser en fonction des études techniques détaillées et de l'articulation avec le calendrier de réalisation des travaux de l'opérateur, est estimée à six mois. Les travaux seront pilotés et réalisés par le Pôle territorial rive droite.

ARTICLE 3 - PARTICIPATION FINANCIERE DE L'OPERATEUR ECONOMIQUE AU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET EXONERATION DES TAXES ET PARTICIPATION D'URBANISME.

Les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole seront financés en partie par la société Vertige Green Factory. Il est précisé que la participation de l'opérateur n'est pas appelée sur les travaux d'assainissement des eaux usées, le pétitionnaire contribuant à ces travaux dans le cadre de la participation forfaitaire à l'assainissement collectif (PFAC) dont il n'est pas exonéré par le présent PUP. La participation de la commune est précisée à titre indicatif et concerne la réalisation des travaux d'éclairage public sous maîtrise d'ouvrage déléguée à Bordeaux Métropole.

Le tableau de la répartition des participations des différentes parties est établi comme suit :

Plan de financement	Coût opération	Participation opérateur	Participation Bordeaux Métropole hors eaux usées	Participation Bordeaux Métropole Eaux usées	Participation Ville (éclairage public)
Total aménagements espaces publics en € TTC	679 200	401 520	157 680	105 600	14 400
			263 280		

ARTICLE 4 – MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION

La société Vertige Green Factory s'engage à procéder au paiement de la participation financière en quatre versements :

- Un premier versement de 20 000 €, correspondant à la participation aux frais d'études engagés par la Métropole, interviendra à la signature de la convention de PUP.

- Un deuxième versement à compter du démarrage des travaux égal à 30% du montant des travaux de réalisation des équipements publics métropolitains.
- Un troisième versement égal à 30% du montant des travaux, quatre mois à compter de la date de démarrage des travaux,
- Un quatrième et dernier versement à l'achèvement des travaux correspondant au solde de l'opération

Il est précisé que les montants indiqués à la présente convention sont des estimations dans l'état de réalisation des études opérationnelles au moment de la signature de la convention et que le montant total de participation mis à la charge de l'opérateur est un plafond.

Les montants dus doivent être payés dans un délai global de 30 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer. Tout dépassement de ce délai global de paiement fera courir de plein droit des intérêts moratoires au bénéfice de Bordeaux Métropole. Le taux des intérêts moratoires sera celui du taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque centrale européenne à son opération de refinancement principal la plus récente effectuée avant le premier jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

ARTICLE 5 – PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention. Il est instauré pour une durée de 10 ans.

ARTICLE 6 – EXONERATION DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

La durée d'exonération des taxes et participation d'urbanisme, instituée sur le territoire de la ville de Saint-Vincent-de-Paul et plus largement sur le territoire de Bordeaux Métropole, concernant les constructions réalisées dans le périmètre du Projet urbain partenarial en annexe de la présente délibération, est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

ARTICLE 7 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La société Vertige Green Factory prévoit le dépôt de deux demandes de permis de construire distincts. Il est ici expressément convenu entre les parties que l'engagement prévu au sein des présentes sera conditionné à l'obtention du permis de construire autorisant la réalisation du projet principal sur les parcelles cadastrées 487C1013, 487C364, 487C365, 487C1011, 487C1010, 487C351, 487C1008, 487C1007, 487C1009.

Ainsi, l'obtention du second permis de construire, sur les parcelles cadastrées 487C1021 et 487C1024 ayant pour objet la réalisation du projet dit « secondaire » n'est pas une condition suspensive au sein des présentes.

Pour que la condition suspensive soit accomplie, le permis de construire devra être purgé de tous les recours et libéré du droit de retrait administratif ouvert à la commune de Saint-Vincent-de-Paul à compter de sa date de délivrance.

ARTICLE 8 – NON REALISATION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENT DANS LES CONDITIONS PREVUES

8.1 – Non réalisation du programme d'équipement public par Bordeaux Métropole

Si les projets sont abandonnés du fait de la société Vertige Green Factory avant le second versement de la participation, et que les travaux de réalisation des équipements n'ont pas démarré, la société Vertige Green Factory n'est plus tenue au paiement de la participation mais la Métropole conservera une indemnité de dédommagement d'un montant forfaitaire de 20 000 € correspondant aux frais d'études engagées.

Si les équipements publics ne peuvent être réalisés du fait de force majeure, ou de cas fortuit, les participations qui auraient éventuellement été versées par la société Vertige Green Factory seront restituées.

Aucune indemnité ne pourra être sollicitée à l'encontre de Bordeaux Métropole.

8.2 – Non réalisation du projet de construction par la société Vertige Green Factory

En cas de non réalisation de tout ou partie de son programme par la société Vertige Green Factory, ou de ses ayants cause, pour quelque raison que ce soit, la présente convention sera résiliée et la quote-part de la participation correspondant aux équipements déjà réalisés sera définitivement acquise à la Métropole, si la participation a été versée, et directement exigible si elle n'a pas encore été versée. En cas de réalisation complète des équipements publics, aucune restitution des participations ne pourra être demandée.

ARTICLE 9 – MODALITES DE REVISION DES DISPOSITIONS DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

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

ARTICLE 10 : TRANSFERT DE PERMIS, MUTATIONS

En cas de transfert de permis de construire visé en article 1, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

La société Vertige Green Factory et ses ayants cause s'engagent 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.

La société Vertige Green Factory 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 11 : AFFICHAGE – CARACTERE EXECUTOIRE - FORMALITES

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à la Métropole.

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, est tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-1 du code de l'urbanisme)

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-2 du code de l'urbanisme)

Une même mention en est en outre publiée :

a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

b) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

La participation au PUP sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

Le périmètre du PUP sera reporté au Plan Local d'Urbanisme en annexe.

ARTICLE 12 – LITIGES

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

A Bordeaux, le

**Pour la Société
Vertige Green Factory**

**Pour Bordeaux Métropole
Le Président**

Représentée par Monsieur Desage

Monsieur Alain Juppé