

Demandeur :



**SA L'IMMOBILIERE EUROPEENE
des MOUSQUETAIRES**

24, rue Auguste Chabrières
75015 - PARIS

Représentée par : M. HERITIER Philippe

Maître d'ouvrage
délégué :

SA IMMO MOUSQUETAIRES SUD-EST

Base des Mousquetaires
Parc des Eoliennes
Rue Gustave Eiffel
26290 - DONZERE

Représentée par : M. HERITIER Philippe

Opération :

TRANSFERT D'UNE ZONE COMMERCIALE

Lieu-dit "la Violette"
Route Nationale 7
84100 - ORANGE

MODIFICATIONS

*Fond de plan dressé sur le relevé de géomètre réalisé par le cabinet Courbi.
Les surfaces foncières indiquées ne sont que des contenances, les surfaces réelles seront définies
par un document d'arpentage réalisé par un géomètre expert missionné par le Maître d'Ouvrage
et le Service Urbanisme de la Mairie d'Orange.*

Affaire :

1402 O 17

Phase :

PA

Date :

16.12.24

CONVENTION PROJET URBAIN PARTENARIAL

PA17

Echelle : sans

Atelier AB

ZAC PORTE SUD
Immeuble Agamic
84100 - ORANGE
Tél. : 04 90 35 54 21
Fax : 04 34 09 10 36

E.mail : contact@orange.atelierab.fr



Inscrite à l'Ordre
des architectes



Atelier AB
Agence d'architecture

1 Chemin de la Palud - Immeuble Agamic
84100 ORANGE

TEL : 04.90.35.54.21

contact@orange.atelierab.fr

Siret 478 639 677 000 28 - RCS Arignon 2004 B 464
Code Naf : 7112
Ordre des architectes Nat. : S. 6200 - Reg. : 470

Nota : Ces documents sont des documents de consultation et ne peuvent, en aucun cas, servir à l'exécution des travaux.

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
QUARTIER LA VIOLETTE – FAUBOURG DE L'ARC
COMMUNE D'ORANGE / LA SOCIETE « L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES
MOUSQUETAIRES »**

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 Commune d'ORANGE

Représentée par son Maire en exercice Monsieur Yann BOMPARD, sise Hôtel de Ville, dûment habilité aux fins des présentes, en vertu de la délibération n°2023/169 du Conseil Municipal en date du 20 mars 2023.

Ci-après désignée « **La Collectivité** »

Et

La société dénommée **L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES**, précédemment dénommée **SOCIETE ANONYME D'INVESTISSEMENT DE GESTION ET D'EXPLOITATION**), société anonyme, au capital social de 597.297.120,00 euros, dont le siège social est à PARIS (75015), 24 rue Auguste Chabrières, identifiée sous le numéro SIREN 334.055.647 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS représentée par Monsieur **Philippe HERITIER**, adhérent au sein du Groupe ITM ENTREPRISES, demeurant professionnellement à PARIS (75015), 24 rue Auguste Chabrières,

Agissant au nom et comme mandataire de Monsieur Pierre **LEBLANC**, demeurant à TONNEINS (47400), lieudit Savarolles-Unet, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'un acte sous signature privée en date du 03 janvier 2022,

Monsieur **LEBLANC** agissant au nom et en qualité de Président Directeur Général de la société **L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES**, (précédemment dénommée **SOCIETE ANONYME D'INVESTISSEMENT DE GESTION ET D'EXPLOITATION**),

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 29 juin 2016, reconduit dans ses fonctions aux termes d'un procès-verbal du conseil d'administration en date des 27 juin 2017 et 30 mai 2023.

Habilité à l'effet des présentes, tant en vertu de la Loi que des statuts.

Ci-après désigné « **L' Aménageur** »

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'ORANGE a été approuvé par délibération n°01/2019 du Conseil Municipal en date du 15 février 2019, modifié le 11 avril 2023 et le 19 novembre 2023.

Le Quartier de la Violette est classé au P.L.U. en zone UEa correspondant à l'espace commercial dit du « Faubourg de l'Arc ». Il est en cours de restructuration et sa proximité du Centre-ville nécessite que les activités industrielles y soient exclues.

Le secteur bénéficie d'une OAP n°9 : entrée de ville.

Par ailleurs le P.L.U. prévoit un emplacement réservé :

- n°50 dont la vocation est de créer une voie de desserte dans le Faubourg de l'Arc (liaison entre les rond-points René Cassin au sud et Guillaume d'Orange dit le Grand au nord)

;

Une première convention de Projet Urbain Partenarial a été conclue entre les Parties le 27 avril 2016, pour laquelle certains versements ont eu lieu et dont il sera fait état ci-après.

Compte tenu des modifications du projet, les Parties ont convenu de régulariser une nouvelle convention objet des présentes.

La société L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES opérateur privé, envisage sur le secteur ouvert à l'urbanisation la réalisation d'une opération d'aménagement autonome ayant vocation à recevoir des activités commerciales, tertiaires, de services, de loisirs et de logement. En conséquence, cette opération nécessite de par son dimensionnement la réalisation préalable de l'emplacement réservé n°50, la restructuration de la voirie d'accès depuis la RN7 ainsi que la réalisation d'une voie d'insertion depuis la rue de La Violette.

Le programme d'équipements a fait l'objet d'investigations préliminaires ayant permis d'approcher le coût de chaque élément du programme.

Il s'avère que l'importance des équipements publics rendus nécessaires par le projet comme leur programmation dans le temps, ne sont pas compatibles avec l'application de la fiscalité classique de l'urbanisme (Taxe d'aménagement, PFAC ...).

En considération de ce qui précède les parties ont donc convenu de signer un Projet Urbain Partenarial (P.U.P.).

Créé par la loi du 25 mars 2009, le Projet Urbain partenarial (P.U.P.) est un outil de financement des équipements publics rendus nécessaires par la réalisation d'opérations d'aménagements ou de constructions. Il repose sur un projet d'aménagement privé qui présente un enjeu et un intérêt général pour le développement de la Commune. Il se traduit par la convention suivante.

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention vise à définir :

- Les conditions de réalisation par la Collectivité de la voie de liaison correspondant à l'emplacement réservé n°50, la restructuration de la voirie d'accès depuis la RN7.
- pour assurer la faisabilité du futur permis relatif à la création d'une zone commerciale du Groupe Intermarché, ainsi qu'à la création d'une zone mixte composée de logements, d'activités tertiaires et de loisirs.
- Les conditions de participation financière de l'Aménageur à la réalisation des équipements publics nécessaires et proportionnés aux besoins de l'opération.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DU P.U.P.

La présente convention couvre une assiette foncière incluant en totalité ou pour partie de manière exhaustive les parcelles cadastrées sous les références suivantes:

REFERENCES CADASTRALES	SURFACE CUMULEE en m ²
Section AA Numéros : 3, 4, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 50 et 52	52091
Section AB Numéros : 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 91	43 302
Domaine Public	9 566
TOTAL	104 959

Le périmètre du P.U.P. et des voies à réaliser par la Collectivité, figurent sur le plan annexé aux présentes.

ARTICLE 3 : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER PAR LA COLLECTIVITE

Suite aux études préliminaires, le programme des travaux (équipements publics) à réaliser par la Collectivité comprend:

- Création d'une voie nouvelle (ER 50) de 785m, liaison entre les giratoires René Cassin au sud et Guillaume d'Orange dit le Grand au nord. Le profil en travers sera de 11 m comprenant trottoir, chaussée et un alignement d'arbre.
- Création de deux giratoires.
- Création d'une voie piétonne de 130m
- Restructuration de la voie d'accès existante depuis la RN7 (voie devant HONDA)
- Mise en place de tous les réseaux structurants :
 - o Eclairage public
 - o Collecte des eaux pluviales
 - o Réseau sec en réservation
- Les frais des intermédiaires et divers :
 - o Maîtrise d'œuvre des Travaux Publics définis au programme des travaux
 - o Dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau

Montant Total du Programme (HT) :
DEUX MILLIONS QUATRE CENT VINGT ET UN MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT EUROS
(2 421 580,00 € HT)

Le détail du coût prévisionnel figure à l'article 4 de la présente convention et sera détaillé en annexe de la présente convention (voir détail quantitatif estimatif).

Il est précisé que la superficie des espaces nécessaires à la réalisation complète des aménagements de voirie est de 13 000 m² environ.

ARTICLE 4 : PARTICIPATION FINANCIERE DE L'AMENAGEUR

L'article L.332-1 5 du Code de l'Urbanisme dispose toutefois que :

« Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans son opération. Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. »

Ainsi, il est retenu conventionnellement de fixer à 60% du montant du programme la part restant due par l'Aménageur à la Collectivité.

Nature	Unité	Quantité	PU	Coût HT
TRAVAUX VRD				2 263 575,00
Divers et Imprévus (5% travaux VRD)				113 178,75
ETUDES				39 826,50
Maîtrise d'œuvre VRD				5 000,00
Loi sur l'eau				
COUT TOTAL PUP				2 421 580,25
Part Aménageur	%	60		1 452 948,15
Part Commune	%	40		968 632,10

Montant porté à Charge de l'Aménageur est de :
UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE DEUX MILLE NEUF CENT QUARANTE HUIT EUROS
ET QUINZE CENTIMES
(1 452 948.15 € H.T.)

Le détail du coût prévisionnel sera détaillé en annexe de la présente convention (voir détail quantitatif estimatif).

ARTICLE 5 : APPORT DE TERRAINS NON BÂTIS PAR L'AMENAGEUR

L'Aménageur s'engage à apporter, sous forme de paiement en nature ou par compensation, les terrains (en totalité ou pour partie) non bâtis nécessaires à la réalisation des dites voies ainsi que ceux nécessaires à la réalisation de l'ER n°50 du PLU, à savoir :

REFERENCES CADASTRALES	SURFACE CUMULEE* en m ²
Section AA Numéros (pour partie) : 4, 16, 19, 20, 21 et 52	3 658
Section AB Numéros (pour partie) : 6, 9, 10, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 34, 35 et 91	5 071
TOTAL	8 729

*les surfaces exactes cédées par la société L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES » seront déterminées par document d'arpentage établi par un géomètre expert

Cette emprise foncière est évaluée forfaitairement à MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €). Ce montant viendra en déduction des versements à effectuer par l'Aménageur pour le paiement de la participation financière mise à sa charge, définie par l'article 4 de la présente convention soit :

**Montant restant à charge de l'Aménageur après apport:
UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE ET UN MILLE QUATRE CENT QUARANTE HUIT
EUROS ET QUINZE CENTIMES
(1 451 448,15 € H.T.)**

ARTICLE 6 : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE ET DELAIS DE REALISATION

Les engagements de la Collectivité cités ci-dessous s'entendent, si et seulement si, la levée des conditions suspensives énoncées à l'article 11 de la présente convention est complète, à savoir :

- Les travaux seront réalisés dans le cadre d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage ou une délégation de maîtrise d'ouvrage entre la collectivité et le Pays d'Orange en Provence : la Commune d'Orange au titre de ses compétences : eau potable, eaux usées et alimentation électrique et le pays d'Orange en Provence (POP) au titre de ses compétences voirie, éclairage public et eaux pluviales.
- La Collectivité s'engage à solliciter les instances décisionnelles du Pays d'Orange en Provence (POP), pour les engagements budgétaires et pour le respect du calendrier de réalisation des travaux relevant de sa compétence.
- La Collectivité et le POP s'engagent à inscrire dans ses budgets 2024-2025 et suivants les Crédits de Paiement nécessaires à la réalisation du Programme de travaux défini à l'Article 3.
- La Collectivité s'engage à solliciter le Pays d'Orange en Provence pour procéder à la notification des marchés de maîtrise d'œuvre des travaux nécessaires à la conception/réalisation de la voie de liaison au plus tard le 31 mars 2025. En cas de non réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire valant autorisation commerciale devenu définitif dont il sera fait état à l'Article 11 ci-après, les parties conviennent de se réunir pour convenir ensemble de ces notifications et démarrage des travaux.
- La Collectivité s'engage à solliciter le Pays d'Orange en Provence pour procéder à la notification des marchés de travaux nécessaires à la réalisation des voies de liaison correspondants aux emplacements réservés n°50, la restructuration de la voirie d'accès depuis la RN7, dans un délai de deux mois (2) mois suivant la date de levée des conditions suspensives définies à l'article 11 de la présente convention.

La durée prévisionnelle des travaux est de dix (10) mois. Elle devra être coordonnée avec les travaux de l'Aménageur.

ARTICLE 7 : MODALITES ET DELAIS DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION DE L'AMENAGEUR

Le transfert de la zone commerciale par l'Aménageur sera réalisée en deux (2) phases distinctes de travaux, à savoir:

- Une phase 1 correspondant aux zones A et C du plan annexé ci-joint
- Une phase 2 correspondant à la zone B du plan annexé ci-joint

La durée prévisionnelle de chaque phase de travaux sera de dix-huit (18) mois de sorte que la durée prévisionnelle totale de l'opération sera de trente-six (36) mois.

Etant précisé que:

- la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.) de la 1ère phase devra être déposée, dans le mois suivant la date de démarrage effectif des travaux des voies de liaison par la Collectivité;
- la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.) de la 2ème phase devra être déposée, au plus tard, le mois suivant le dépôt de la D.A.C.T. de la phase précédente;

La Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux (D.A.C.T.) par phase devra être déposée, au plus tard, dans le mois suivant la date de fin de travaux de chaque phase;

La participation de l'Aménageur sera appelée par la Collectivité sur production de titres exécutoires de recette, conformément au planning suivant :

- Signature de la convention P.U.P. : 5% par la libération de la somme consignée en l'Etude de Maître Gabrielle SEVAULT, notaire à BALLEROY-SUR-DROME, versée à la signature de la première convention de P.U.P., soit la somme de 72.647,40 €.
- Levée des conditions suspensives : 20 %
- Notification des marchés de travaux : 25%
- Le 3ème mois suivant la date de notification des marchés de travaux : 20%
- Le 6ème mois suivant la date de notification des marchés de travaux : 20%
- Les 15 jours suivant la date de réception des travaux par la Collectivité et le POP: 10% par la libération de la somme séquestrée ainsi qu'il sera dit ci-après à l'article 10.

A cet effet :

- la Collectivité s'engage à doubler son appel de fonds par un envoi par courriel aux adresses ci-après définies à l'article 17

L'Aménageur s'engage à régler ces titres dans un délai de 30 jours après réception du titre exécutoire de recettes, à défaut de quoi il s'expose aux mêmes procédures de poursuite et d'application de pénalités qu'en matière de recouvrement de produits locaux.

Il est précisé que la part cumulée due par l'Aménageur est constituée de deux montants, à savoir:

- La part versée à la Collectivité seule signataire de la présente convention qui entrera sur ses budgets propres au prorata de la valeur des travaux soit sur son budget principal et sur ses budgets annexes eau potable et eaux usées,
- La part du Pays d'Orange en Provence qui sera versé sur le compte de la collectivité qui reversera à l'EPCI la quote-part qui lui revient.

ARTICLE 8 : PENALITES EN CAS DE RETARD

Dans l'hypothèse où la Collectivité et le POP ne respecteraient pas leurs engagements en matière de délai pour la réalisation des travaux publics prévus au programme et strictement nécessaires à l'opération, l'Aménageur sera en droit d'exiger le paiement de pénalités à leur endroit dans les deux cas suivant :

- Dépassement de plus de 90 jours dans la livraison de la voie de liaison par rapport au planning visé à l'article 6
- Etat de non fonctionnalité de tout ou partie d'éléments du programme public indissociables de l'obtention de la conformité du Permis par l'Aménageur, à la date du Constat d'Achèvement et de Conformité des équipements privés.

Ces pénalités sont fixées à 100€ par jour de retard et plafonnées à 10% du montant du P.U.P.

Elles ne seront toutefois pas exigibles si le retard est imputable à des intempéries, phénomènes météorologiques, grèves nationales ou particulières, abandons de chantier (liquidation des entreprises retenues et/ou maître d'œuvre...), changements de normes et d'une façon générale pour tous les cas fortuits et de force majeure.

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE REVISION DE LA PARTICIPATION DE L'AMENAGEUR

La participation de l'Aménageur au Programme de travaux publics défini à l'article 3 est entendue sur la base de montants estimés de manière contradictoire par les parties en date de valeur du 20 Mars 2023.

Elle ne saurait intégrer d'autres dépenses que celles initialement prévues dans le programme (Article 3).

Cette participation étant forfaitaire, elle n'est pas révisable.

Toutefois en cas d'écart entre l'estimation des travaux VRD contenue dans les présentes et le montant des marchés qui seront passés par les Collectivités, qui soit supérieur à 5%, la Collectivité et l'Aménageur se réservent le droit de rédiger un avenant à la présente convention pour actualisation du montant des travaux prévus à l'article 4 de la présente convention.

Il sera par ailleurs appliqué dès le 01/01/2024 une réactualisation de cette participation sur la Base de l'Indice INSEE de la Construction (ICC) en fonction du reste à devoir. Cette réactualisation s'appliquera ensuite annuellement, à chaque 1er janvier des années suivantes, sur le solde restant dû par l'Aménageur à la Collectivité et au POP.

ARTICLE 10 : SEQUESTRE

L'Aménageur s'engage à placer sous séquestre en la comptabilité du notaire Maître Gabrielle SEVAULT, notaire au sein de la SELARL NELLY LE CLERC, Notaire associé situé 34, rue du Sapin à BALLEROY-SUR-DRÔME (14490) - une somme correspondant à :

- 10% du montant de sa participation dès la signature des présentes, soit la somme de 145.294,82 €.

Cette somme séquestrée sera libérée à la date de réception par l'Aménageur du titre exécutoire de recette émis par la Collectivité, correspondant au 6^{ème} et dernier appel de fonds conformément à l'article 7.

Les intérêts de consignation de cette somme seront, de convention expresse entre les parties, reversés à l'Aménageur.

ARTICLE 11 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention ne deviendra définitive qu'après levée de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :

- Purge de tout recours sur la Délibération du Conseil Municipal approuvant la présente convention, ainsi que sur celle-ci,
- Obtention des autorisations administratives nécessaires par l'Aménageur, purgées de tout recours, tout retrait et tout déféré préfectoral : Permis d'aménager et des permis de construire déposés sur la tranche 1 ainsi qu'elle ressort sous teinte ++++ du plan ci-joint.
- Maîtrise avérée par l'Aménageur et la Collectivité du foncier nécessaire à l'opération (attestation de propriété, acquisition du foncier par l'Aménageur et - par la Collectivité).
- Absence d'Arrêté de prescription de fouilles archéologiques consécutif à un diagnostic archéologique (articles L.523-1 et suivants du Code du Patrimoine). Obtention du récépissé de Déclaration Loi sur l'Eau (sans réserves) par l'Aménageur.

Le constat de la levée des conditions suspensives fera l'objet d'un procès-verbal co-signé par les deux parties.

ARTICLE 12 : CONDITION DE RESILIATION

La Collectivité peut solliciter de droit la résiliation de la présente convention dans les cas suivants:

- Absence de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives visées à l'article 11 dans les 24 mois suivant sa signature,
- Absence de commencement de travaux effectifs liés à la Déclaration d'Ouverture de Chantier dans un délai de 12 mois à compter de la levée des conditions suspensives,
- Liquidation judiciaire de l'Aménageur,
- Tout motif d'intérêt général dument justifié ;

Auquel cas, il appartiendra à la Collectivité de notifier sans délai cette dénonciation à l'Aménageur par mail et recommandé avec accusé de réception. En cas de résiliation pour l'un de ces motifs, aucune indemnisation ne sera due par la Collectivité à l'Aménageur. Dans les autres cas, l'indemnisation due correspondra uniquement aux frais engagés par l'Aménageur pour les travaux d'équipements publics, objet de la présente convention.

L'Aménageur peut solliciter de droit la résiliation de la présente convention dans les cas suivants:

- Refus des autorisations administratives nécessaires par l'Autorité Administratives compétentes,
- Abandon du projet suite à une suspension, annulation ou retrait des autorisations administratives nécessaires,
- Arrêté de prescription de fouilles archéologiques consécutif à un diagnostic archéologique (articles L.523-1 et suivants du Code du Patrimoine).

Auquel cas, il appartiendra à l'Aménageur de notifier sans délai cet abandon à la Collectivité par mail et recommandé avec accusé de réception.

Dans l'hypothèse où le projet serait abandonné à l'initiative de l'Aménageur, ce dernier restera redevable :

- Abandon avant levée des conditions suspensives : 60% des frais décaissés par la Collectivité sur présentation de justificatifs à l'Aménageur.
- Abandon après la levée des conditions suspensives : l'Aménageur restera redevable des engagements financiers pris par la Collectivité en application des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux dument notifiés à la date de réception du courrier d'abandon, sur présentation de justificatifs des frais décaissés.

ARTICLE 13 : CONSEQUENCES DE LA CONVENTION SUR LA FISCALITE APPLICABLE

La présente convention emporte exonération de la fiscalité de l'urbanisme applicable aux autorisations d'occupation des sols que sont la Taxe d'Aménagement (part Communale) et la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif. Cette exonération concerne l'ensemble des parcelles cadastrales incluses dans le périmètre du P.U.P. (cf. ANNEXE 1) et exhaustivement listées à l'article 2 de la présente convention.

Cette exonération est consentie pour une durée de 7 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention pour toute autorisation d'urbanisme délivrée.

ARTICLE 14 : CONTESTATION - LITIGE

Tout litige ou contestation pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application de la présente convention sera rapportée devant la juridiction compétente.

Toutefois les parties s'obligent par la présente à se réunir en Mairie pour tenter une conciliation avant toute démarche contentieuse se traduisant par la saisine d'une juridiction.

Cette conciliation peut être organisée à la demande de l'Aménageur ou de la Collectivité moyennant une convocation établie par voie recommandée (mail et courrier) avec préavis de 48h et donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal cosigné par les deux parties.

Le recours à la conciliation n'est cependant pas invocable lorsque le litige porte sur le versement de la Participation de l'Aménageur (délais – montant).

ARTICLE 15 : DUREE ET EVOLUTION DE LA CONVENTION

Cette convention entre en vigueur à compter de la date de sa signature par les deux parties, transmission au représentant de l'Etat dans le Département et accomplissement de l'ensemble des formalités réglementaires de publicité définies par le décret n°2010304 du 22 mars 2010. Elle se substitue à la première convention de P.U.P. régularisée le 27 avril 2016.

Elle peut faire l'objet d'avenants uniquement dans le cas de travaux strictement nécessaires à la conformité du projet et qui n'auraient pas été initialement intégrés au programme de travaux publics visé à l'article 3.

Sauf application de l'article 12, la convention s'éteindra lorsque les conditions cumulatives suivantes seront réunies:

- Perception par la Collectivité de l'intégralité de la participation définie à l'article 4, justifiée par la production d'un solde de tous comptes.
- Achèvement du programme de travaux publics définis à l'article 3 (le programme sera considéré comme achevé dès lors que l'ensemble des ouvrages prévus seront réceptionnés par la Collectivité et le POP, qu'ils aient ou non fait l'objet de réserves).

ARTICLE 16 : MUTATION – TRANSFERT – DROITS REELS

Dès lors que les parcelles figurant dans le périmètre du P.U.P. ci-avant désignées et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendues, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, l'Aménageur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'engagement de son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels ou tout ayant droit de reprendre à son compte et de les transmettre aux acquéreurs successifs ou tout ayant droit, les obligations résultant de la présente convention auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

ARTICLE 17 : COORDONNEES - COMMUNICATIONS

Sauf lorsque la convention de P.U.P. requiert ou prévoit expressément une autre forme, tout avis, notification ou autre communication devra être donné par écrit et être transmis par lettre recommandée avec accusé de réception postal, ou par lettre remise contre décharge, et une copie par courriel aux personnes et adresses indiquées ci-après.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi de la date.

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire.

COLLECTIVITE	AMENAGEUR
COMMUNE D'ORANGE	L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES
Place Clémenceau 84 100 ORANGE	PARIS (75015), 24 rue Auguste Chabrières
A l'attention de : Quentin THOMAS	A l'attention de :
Mail : quentin.thomas@ville-orange.fr	Mail :
Copie à : l.ferre@ccpro.fr	Copie à :

La présente convention sera annexée au permis d'aménager.

Fait à le 11/07/24..... en 3 exemplaires originaux.

Pour la Mairie d'ORANGE

Monsieur le Maire
Yann BOMPARD



Pour la Société L'IMMOBILIERE
EUROPÉENNE DES MOUSQUETAIRES
P/O Le Président
Philippe HÉRIER

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'PH' or similar initials, written over a diagonal line.

ANNEXE 1 : Plan du périmètre de l'opération et de(s) la vole(s) à réaliser par la Collectivité
ANNEXE 2 : Détail Quantitatif Estimatif des travaux de voirie

AVP - CREATION DE VOIRIES PUP LA VIOLETTE (84)		TRANCHE FERME 01 - VRD			
	Type	Unité	Quantité	Prix unitaire	Total
1	GENERALITES				
1-1	Préparation de chantier : installation, plaqetage, plan d'EXE, etc	ft	1,00	10 000,00	10 000,00
1-2	Signalisation provisoire	ft	1,00	3 500,00	3 500,00
1-3	Essais plaque et essais réseaux	ft	1,00	2 500,00	2 500,00
1-4	Plan de récolement	u	1,00	3 500,00	3 500,00
	TOTAL 1/				19 500,00
2	TRAVAUX PREPARATOIRES	Surface total	10 900,00		
	Dépose d'existants				
2-1	Dépose de mobilier urbain (potelets, barrières de ville, poteau, banc, pergola, poubelles,...) et évacuation ou stockage aux ST de la commune	ft	1,00	2 000,00	2 000,00
2-2	Enlèvement d'avaloir existant ou de grille existante	u	5,00	75,00	375,00
2-3	Dépose de candélabres	u	2,00	180,00	360,00
2-4	Dépose de bordure	ml	80,00	6,00	480,00
2-5	Démolition de béton armé	ft	1,00	1 500,00	1 500,00
2-6	Dépose de panneau de signalisation, directionnel et information	u	4,00	120,00	480,00
2-7	Déplacement armoire éclairage	ft		1 500,00	
2-8	Démolition OM existant	ft		1 000,00	
2-9	Ouverture muret existant y compris finitions	ml		75,00	
2-10	Création d'une jardinière en pierre hauteur 0,50m	ml		365,00	
	Travaux de reconnaissance des réseaux existants				
2-11	Sondages pour repérage des réseaux existants	u	12,00	140,00	1 680,00
2-12	Démolition de dalle, terrasses ou zone en béton existants, évacuation en décharge des gravats	m ²	50,00	15,00	750,00
2-13	Démolition de mur plein existant, évacuation en décharge des gravats	ml	25,00	50,00	1 250,00
2-14	Enlèvement des gravats existants, évacuation en décharge des gravats	ft	1,00	1 500,00	1 500,00
2-15	Démolition de béton armé y compris ouvrages et massifs, évacuation en décharge des gravats	m ³	20,00	55,00	1 100,00
2-16	Démolition et terrassements complémentaires avec évacuation en décharge des gravats	ft	1,00	3 000,00	3 000,00
2-17	Démolition, désafection + Evacuation d'ancien réseaux électrique y compris évacuation en décharge	ft	1,00	500,00	500,00
2-18	Enlèvement de clôture existante y compris massif avec évacuation en décharge	ml	110,00	7,00	770,00
2-19	Démolition + Evacuation d'ancien réseaux y compris évacuation en décharge	ml	40,00	7,00	280,00
2-20	Démolition d'ouvrage (cadre, regard, coffret, chambre, boîte de branchement, grille, regard abri compteur) y compris évacuation en décharge	u	10,00	20,00	200,00
	Terrassements				
	Travail sur terre végétale				
2-21	Decapage de la terre végétale sur e=0,20m y compris évacuation en décharge ou stockage pour réutilisation sur site pour les espaces verts en concertation avec le MOE y compris remise en état des zones de stockage en fin de chantier	m ³	2 200,00	5,00	11 000,00
2-22	Réutilisation de la terre issue du décapage pour les espaces verts	m ³	500,00	15,00	7 500,00
	Terrassements généraux				
2-23	Terrassement en déblais et évacuation en décharge y compris stockage d'une partie pour réutilisation sur site en concertation avec le MOE	m ³	5 500,00	13,00	71 500,00
2-24	Remblais issus des déblais pour ajustement des plateformes	m ³	750,00	13,00	9 750,00

	Type	Unité	Quantité	Prix unitaire	Total
2-4	Gestion des végétaux				
2-41	abattage d'arbres	u	40,00	150,00	6 000,00
2-42	Plus value pour élèvement de grands arbres	ft	1,00	2 500,00	2 500,00
2-43	Débroussaillage général du site y compris zones déversées	ft	1,00	5 000,00	5 000,00
2-44	Abattage de haie existante (quelque soit la hauteur, le type et la densité)	ml	120,00	80,00	9 600,00
	TOTAL 2/				139 075,00
3	TERRASSEMENTS GENERAUX, REVETEMENT ET VOIRIE				
3-1	Reprise des surfaces chaussée existante en enrobés, y compris mise à la côte des	Surface (m2)	350,00		
3-1-1	Rabotage à -0,06m	m ²	350,00	6,00	2 100,00
3-1-2	Ancrage pour exécution des enrobés	ml	4,00	20,00	80,00
3-1-3	BBSG 0/10 : ep 0,06m	t	52,50	140,00	7 350,00
3-2	Surface chaussée à créer en enrobé, y compris mise à la côte des ouvrages	Surface (m2)	7 900,00		
3-2-1	Terrassements sous chaussée et évacuation en décharge à -0,60m	m3	2 370,00	22,00	52 140,00
3-2-2	GNT 0/60	m3	3 160,00	40,00	126 400,00
3-2-3	GNT 0/31,5	m3	1 210,00	40,00	48 400,00
3-2-4	Imprégnation émulsion bitume	m2	7 900,00	5,00	39 500,00
3-2-5	GB 0/14 : ep 0,15m	t	2 970,00	100,00	297 000,00
3-2-6	BBSG 0/10 : ep 0,06m	t	1 185,00	140,00	165 900,00
3-2	Surface trottoir à créer en enrobé, y compris mise à la côte des ouvrages	Surface (m2)	2 450,00		
3-2-1	Terrassements sous chaussée et évacuation en décharge à -0,60m	m3	490,00	22,00	10 780,00
3-2-2	GNT 0/60	m3	620,00	40,00	24 800,00
3-2-3	GNT 0/31,5	m3	245,00	40,00	9 800,00
3-2-4	Imprégnation émulsion bitume	m2	2 450,00	5,00	12 250,00
3-2-5	BBSG 0/6 : ep 0,05m	t	306,25	140,00	42 875,00
3-8	Surface espaces verts	Surface (m2)	2 650,00		
3-8-1	Terrassements sous espaces verts et évacuation en décharge : -0,40m	m2	2 650,00	8,50	22 525,00
3-8-2	Apport de terre végétale : ep 0,30m	m3	795,00	35,00	27 825,00
3-9	Travaux de bordurage				
3-9-1	T2 ou P1 type Basaltine noire, y compris basse et bialse, béton de calage, découpe et joint de finition	ml	4 600,00	50,00	230 000,00
3-9-1	CS1	ml	1 150,00	85,00	97 750,00
	TOTAL 3/				1 217 475,00
4	ECLAIRAGE PUBLIC				
4-1	Réseaux Eclairage	Linéaire (ml)	1 325,00		
4-1-1	Ouverture de tranchée et pose de 1 TPC Ø63 et cuivre nu 25mm ² en fond de fouille et remontée	ml	1 230,00	40,00	49 200,00
4-1-2	Chambre 600X600 fermeture hydraulique	u	20,00	650,00	13 000,00
4-2	Matériel d'éclairage	Nombre (u)	39,00		
4-2-1	Candélabres simple crosse	u	34,00	1 900,00	64 600,00
4-2-2	Candélabres double crosse	u	5,00	2 400,00	12 000,00
4-3	Câblage				
4-3-1	Fourniture, et déroulage dans fourreaux de câble	ml	1 520,00	18,00	27 360,00
4-4	Armoires de commandes				
4-4-1	Remplacement complet de l'armoire de commande d'éclairage public	u	1,00	3 500,00	3 500,00
4-5	Eclairage provisoire et dépose				
4-5-1	Mise en place d'un éclairage provisoire, en complément ou en remplacement de l'éclairage existant, y compris le réseau aérien torsadé, raccordement et bouclage, en cas de nécessité sur le linéaire de la phase de travaux. Y compris maintenance, astreinte et dépose finale de l'installation provisoire.	ft	1,00	2 500,00	2 500,00
4-6	Raccordements et essais, conseil éventuellement avec mise en service par phase	ft	1,00	650,00	650,00
	TOTAL 4/				172 810,00

	Type	Unité	Quantité	Prix unitaire	Total
5	RESEAUX VIDEO SURVEILLANCE				
5-1	Fourniture et pose de 2TPC 90, y compris terrassement, remblaiements et chambres	m	1 325,00	45,00	59 625,00
5-2	Fourniture et pose de 2TPC42/45, y compris terrassement, remblaiements et chambres	m	1 325,00	24,00	31 800,00
5-3	Chambre 400X400 fermeture hydraulique	u	20,00	250,00	5 000,00
	TOTAL 5/				96 425,00
7	ARROSAGE				
7-1	Fourniture et pose d'un pehd Ø40, y compris terrassement, vannes, regard de visite, raccordement au réseau Aep et accessoires	m	1 300,00	65,00	84 500,00
7-2	Fourniture et pose de regard de piquage, y compris PEØ20 de liaison, tete de chat	u	10,00	400,00	4 000,00
	TOTAL 7/				88 500,00
10	EAUX PLUVIALES				
10-1	Fourniture et pose d'un collecteur pluvial , y compris terrassement				
10-1-1	Ø300	m	280,00	120,00	33 600,00
10-1-2	Ø400	m	250,00	150,00	37 500,00
10-1-3	Ø500	m	250,00	180,00	45 000,00
10-1-4	Ø600	m	200,00	225,00	45 000,00
10-2	Regard de visite Ø800	u	26,00	1 100,00	28 600,00
10-3	Raccordement borgne sur réseau neuf	u	10,00	450,00	4 500,00
10-4	Grille selecta 400KN 800x320 y compris raccordement sur la canalisation	u	35,00	800,00	28 000,00
10-5	Raccordement sur réseau existant	u	8,00	2 000,00	16 000,00
10-6	Construction de tête de sécurité en béton D400	u	3,00	500,00	1 500,00
10-7	Construction de tête de sécurité en béton D600	u	3,00	800,00	2 400,00
10-8	Séparateur hydrocarbure 50 l/s	u	3,00	16 500,00	49 500,00
10-9	Terrassement en déblais du bassin paysager P/R au TN y compris talutage soigné et évacuation des déblais	m3	640,00	22,00	14 080,00
10-10	Ouvrage de sortie et d'ajustage	ft	1,00	1 850,00	1 850,00
	TOTAL 10/				307 530,00
11	REFECTION ENROBES sur les secteurs du passage inférieur SNCF				
11-1	Reprise de l'enrobés sur tranché comprenant, rabotage toute largeur de tranchée + 20cm de part et d'autre, y compris imprégnation, structure en GB O/14 et finition en BBSG O/10 - Prestation à réaliser de nuit	m2	175,00	120,00	21 000,00
	TOTAL 11/				21 000,00
12	MOBILIER URBAIN				
12-1	Potelet	u	60,00	140,00	8 400,00
12-4	Barrière	m	20,00	240,00	4 800,00
12-5	Corbeille de propreté	u	5,00	550,00	2 750,00
12-6	Banc	u	5,00	825,00	4 125,00
12-10	Dalle podotactile	m2	90,00	55,00	4 950,00
	TOTAL 12/				25 025,00

	Type	Unité	Quantité	Prix unitaire	Total
13	SIGNALISATION				
13-1	Traçage lignes continues ou discontinues	ml	1 400,00	3,00	4 200,00
13-2	Traçage signal cyclable en résine sur enrobés (jusqu'à 10m)	ml	25,00	5,00	125,00
13-3	Signalisation verticale obligatoire	u	20,00	300,00	6 000,00
13-4	Passage piétons rétro réfléchissant (traversée complète)	ml	80,00	60,00	4 800,00
13-5	Marquage Cédex le passage / Stop	ml	40,00	25,00	1 000,00
13-6	Marquage îlot	ml	220,00	3,00	660,00
	TOTAL 13/				16 785,00
14	ESPACES VERTS ET PLANTATIONS				
14-1	Travail du sol pour plantation	m2	2 650,00	1,00	2 650,00
14-2	Apport de terre végétale	m3	530,00	30,00	15 900,00
14-3	Réalisation du terrassement fosse d'arbre et mise en place d'un mélange terre/pierre de 8m3, y compris bordure en bois sur le périmètre. Dimension 2m x 2m	u	25,00	400,00	10 000,00
14-4	Plantation de massif : C3, 3u/m2	m2	2 650,00	31,00	82 150,00
14-05	Plantation arbres force	u	40,00	850,00	34 000,00
14-6	Paillage végétal	m2	2 650,00	5,00	13 250,00
14-7	Garantie d'entretien (1an)	Ft	1,00	1 500,00	1 500,00
	TOTAL 14/				159 450,00
	AVP - CREATION DE VOIRIES PUP LA VIOLETTE (84)				
1	GENERALITES				19 500,00
2	TRAVAUX PREPARATOIRES				139 075,00
3	TERRASSEMENTS GENERAUX, REVETEMENT ET VOIRIE				1 217 475,00
4	ECLAIRAGE PUBLIC				172 810,00
5	RESEAUX VIDEO SURVEILLANCE				96 425,00
6	BASSE TENSION				
7	ARROSAGE				88 500,00
8	EAU POTABLE				
9	EAUX USEES				
10	EAUX PLUVIALES				307 530,00
11	REFECTION ENROBES				21 000,00
12	MOBILIER URBAIN				25 025,00
13	SIGNALISATION				16 785,00
14	ESPACES VERTS ET PLANTATIONS				159 450,00
	TOTAL H.T.				2 263 575,00
	Aléa et Imprévus 5%				113 178,75
	TOTAL H.T.				2 376 753,75
	T.V.A. à 20%				475 350,75
	TOTAL T.T.C.				2 852 104,50

SELARL Nelly LE CLERC
Notaire associé
34 rue du Sapin
14490 BALLEROY-SUR-DROME

PROCURATION

LE MANDANT

La société dénommée **L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES**, (précédemment dénommée SOCIETE ANONYME D'INVESTISSEMENT DE GESTION ET D'EXPLOITATION), société anonyme, dont le siège social est à PARIS (75015), 24 rue Auguste Chabrières, identifiée sous le numéro SIREN 334.055.647 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur **Pierre LEBLANC**, demeurant à TONNEINS (47400), lieudit Savarolles-Unet

Agissant au nom et en qualité de Président Directeur Général de la société **L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES**, (précédemment dénommée SOCIETE ANONYME D'INVESTISSEMENT DE GESTION ET D'EXPLOITATION),

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 29 juin 2016, reconduit dans ses fonctions aux termes d'un procès-verbal du conseil d'administration en date des 27 juin 2017 et 30 mai 2023.

Habilité à l'effet des présentes, tant en vertu de la Loi que des statuts.

CONSTITUE POUR SON MANDATAIRE SPECIAL :

Monsieur Philippe HERITIER, adhérent au sein du Groupe ITM ENTREPRISES, domicilié professionnellement à PARIS (75015), 24 rue Auguste Chabrières,

Ou à défaut tout notaire ou clerc ou employé de l'Etude de Maître Gabrielle SEVAULT, notaire au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée " SELARL Nelly LE CLERC NOTAIRE ASSOCIE", titulaire d'un office notarial dont le siège est à BALLEROY-SUR-DROME (14490), 34, rue du Sapin,

Avec faculté pour eux d'agir ensemble ou séparément.

A qui il donne pouvoir de, pour lui et au nom de la société **L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES** à l'effet de :

CONTRACTER avec la Commune d'ORANGE, département du Vaucluse

Une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), en application des articles L.332-6, L.332-11-3, L.332-11-4, R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme et l'article 1635 7° du code général des impôts, situé Commune d'ORANGE (Vaucluse), quartier de la Violette – Faubourg de l'Arc.

La convention visera à définir :

- Les conditions de réalisation par la Commune d'Orange de la voie de liaison correspondant à l'emplacement réservé n°50, la restructuration de la voirie d'accès depuis la RN7.
- La faisabilité du futur permis relatif à la création d'une zone commerciale du Groupe Intermarché, ainsi qu'à la création d'une zone mixte composé de logements, d'activités tertiaires et de loisirs,
- Les conditions de participation financière du MANDANT à la réalisation des équipements publics nécessaires et proportionnés aux besoins de l'opération.

EN CONSEQUENCE :

- Définir en tant que de besoin le périmètre du PUP.
- Définir le programme des équipements publics à réaliser par la Commune.

SELARL Nelly LE CLERC
Notaire associé
34 rue du Sapin
14490 BALLEROY-SUR-DROME

- convenir avec la Commune d'Orange de la durée de la convention, des engagements quant aux délais de réalisation, des conditions de réalisation, des conditions en cas de mutation/transfert/droits réels, du montant de la participation à la charge du MANDANT, ainsi que des modalités de paiement, de garanties éventuelles, de pénalités de retard, des conditions de révision de la participation du MANDANT, du montant du séquestre, le tout sous diverses conditions suspensives et conformément au projet de ladite convention de PUP figurant en annexe.
- Autoriser l'apport à la Commune, sous forme de paiement en nature ou par compensation, des terrains (en totalité ou partie), non bâtis nécessaires à la réalisation desdites voies ainsi que ceux nécessaires à la réalisation de l'emplacement réservé n°50 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), savoir les parcelles cadastrées section AA numéros (pour partie) 4, 16, 19, 20, 21 et 52 d'une contenance de 3658 m² environ et section AB numéros (pour partie) 6, 9, 10, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 29, 30, 34, 35 et 91 d'une contenance de 5071 m² environ. La surface définitive sera déterminée par document d'arpentage établi par un géomètre expert. L'emprise foncière à apporter est évaluée forfaitairement à MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500,00 €).
- Régulariser et signer tout contrat/convention de PUP.

AUX EFFETS CI-DESSUS, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à BONDUFLE
Le 25/7/2024

IMPORTANT

Ne pas omettre :

- de dater

- de faire précéder chaque signature

de la mention manuscrite :

"BON POUR POUVOIR"

- et d'apposer vos initiales sur chaque page à l'endroit indiqué

BON POUR POUVOIR

DocuSigned by:

Pierre LEBLANC

862D069A7AB7422...