

**CONVENTION DE GESTION DU
PARC JARDIN DES ATELIERS
(article L 2122-4 du code général de la propriété des personnes
publiques)**

**PORTANT SUR UNE DEPENDANCE DOMANIALE PUBLIQUE ET DES
ESPACES APPARTENANT AU DOMAINE PRIVÉ**

ENTRE « La Ville d'ARLES » ET « La SCI ATELIERS D'ARLES IMMOBILIER »

En présence de l'AREA Région Sud

Entre :

La Ville d'ARLES, représentée par son Maire en exercice, agissant en vertu de la délibération n° 2021-___ en date du __ 2021

ci-après dénommée « **La Ville** »

LA SCI ATELIERS D'ARLES IMMOBILIER, 33 avenue Victor Hugo – ZAC du Parc des Ateliers 13200 ARLES, représentée par son représentant légal en exercice, dûment habilité

ci-après dénommée « **LA SCI AAI** »

Dénommés ensemble les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** »

En présence de **l'AREA Région Sud**,

Il a d'abord été rappelé que :

Par délibération en date du 13 février 2012, le conseil municipal de la Ville d'Arles a décidé la création d'un parc public sur l'ancien site de maintenance de la SNCF, au sein de la ZAC des Ateliers, sur les parcelles cadastrées AV186 et AV205 désormais cadastrées AV227, AV231, AV233, AV235 actuellement propriété de l'AREA Région Sud qui seront rétrocédées à la Ville d'Arles avant la fin d'opération de la ZAC des Ateliers, à une date située entre fin 2021 et fin 2023.

La Ville et la SCI AAI sont respectivement propriétaires d'espaces situés sur la ZAC du parc des Ateliers, qui composent ensemble le « **Parc Jardin** » de 2,2 ha environ sur la ZAC des Ateliers (le « **Parc Jardin** ») :

- Une partie de 9365 m2 appartient au domaine public et
- Une partie privée de 12 584 m2 appartient à la SCI AAI

L'annexe 1 détaille les limites du « **Parc Jardin** » et les propriétés respectives des deux Parties.

Le Parc Jardin est destiné à être un lieu de promenade, de détente, de rencontre, de tranquillité et de découverte dans lequel la biodiversité, la qualité de l'environnement et du paysage doivent être préservées. La partie privée est destinée à accueillir le public mais aussi des expositions temporaires et des manifestations artistiques programmées par le Fonds de dotation Luma Arles ainsi que ses filiales et/ou entités affiliées (« **Luma** »).

Le Parc Jardin est organisé autour d'un étang artificiel ceint par un mur percé de 2 entrées donnant pour la première sur le Bd Victor Hugo et pour la seconde sur la place des Muraillettes : ces deux entrées desservent le Parc Jardin. Le Parc Jardin est parcouru de chemins piétons dont certains

rejoignent les espaces privés appartenant à la SCI AAI sans séparation physique, l'objectif étant d'inviter les futurs usagers à déambuler sur l'ensemble de l'aménagement paysager. En effet, le Parc Jardin a été conçu dans un esprit de partenariat entre le public et le privé.

Le Parc Jardin est par ailleurs composé des équipements et machinerie suivants :

- une prise d'eau et ses pompes située sur le chemin des Muraillettes (hors enclos),
- un local technique situé à proximité de l'étang comprenant la machinerie de l'étang (pompes, vannes, commandes).
- une cuve de 700 m3 en sous-sol, appartenant à la Ville et laquelle est équipée d'un système de pompage appartenant à la SCI.

La prise d'eau a pour fonction de pomper l'eau « facultative » depuis le canal de Craponne et de la diriger vers l'étang du Parc Jardin, puis dans un second temps, vers la cuve de 700 m3. Le local technique situé en bordure de l'étang a pour objet de contrôler cette prise d'eau ainsi que l'ensemble du fonctionnement de l'étang. Les équipements situés dans la prise d'eau et en aval de l'étang (appartenant de facto à la Ville) sont listés en annexe 4.

La cuve 700 m3 est située sous l'étang dans le sous-sol du Parc Jardin. Elle récolte l'eau de pluie et est aussi alimentée par l'étang. Elle sert à constituer une réserve d'eau dans l'objectif d'arroser les espaces verts pendant la période de chômage du Craponne.

Les équipements appartenant à la SCI AAI situés à l'intérieur de la cuve 700 m3 sont listés en annexe 5.

Le Parc Jardin sera soumis à un règlement et à des horaires d'ouverture et de fermeture au public édictées par la Ville d'Arles, dans les conditions définies d'un commun accord entre les Parties.

Le Parc Jardin, qui comprend une partie foncière appartenant domaine public communal et une partie privée appartenant à la SCI AAI, possède un accès commun, de sorte qu'il convient de consentir à la SCI AAI une servitude de passage, dans les conditions prévues par les dispositions prévues par l'article L. 2122-4 du Code général de la propriété des personnes publique aux termes desquelles :

« Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever des biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent ».

Les Parties ayant souhaité convenir de modalités de gestion et d'organisation de leurs espaces respectifs au sein du Parc Jardin, elles se sont rapprochées aux fins de conclure la présente convention (la « Convention »)

Il a alors été décidé ce qui suit :

ARTICLE 1^{er} – OBJET DE LA CONVENTION

La présente Convention a pour objet de définir les modalités et les conditions d'accès et de gestion du Parc Jardin à travers la mise en place de services communs.

ARTICLE 2 – CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE

A titre de servitude, la Ville propriétaire du fonds servant constitue au profit de la SCI AAI, propriétaire du fond dominant, ainsi qu'à ses propriétaires successifs, un droit de passage qui s'exerce dans les conditions suivantes :

2.1 Pendant les horaires d'ouverture au public du Parc Jardin

Les agents de la Ville procèdent à l'ouverture et la fermeture du Parc Jardin aux horaires indiqués dans l'arrêté municipal qui en définit la réglementation générale d'un commun accord avec la SCI qui en étendra l'application à la partie privée du Parc Jardin afin d'assurer une réglementation homogène du Parc Jardin.

2.2 En dehors des horaires d'ouverture au public du Parc Jardin

En dehors des horaires d'ouverture au public, la SCI AAI régule les conditions d'accès au Parc Jardin avec ses moyens propres, dans le respect des réglementations en vigueur, notamment en matière de sécurité et de tranquillité publique.

En ce qui concerne les concerts utilisant des sons amplifiés, conformément à la réglementation, la SCI devra avoir obtenue de la Ville une autorisation administrative. Une demande sera adressée à la Ville dans un délai raisonnable et sera examinée dans le cadre de la réglementation en vigueur et des arrêtés municipaux qui en découlent.

En dehors des horaires d'ouverture au public, la SCI AAI sera en charge du contrôle de l'accès au Parc Jardin et de l'organisation de ses activités sous sa seule responsabilité, conformément aux règles applicables en matière de sûreté et de sécurité.

La SCI AAI devra veiller à ce que le cheminement des participants aux manifestations concernées les conduise à se rendre directement sur l'emprise du fonds dominant au moyen de la signalétique appropriée ou par la mise en place d'un barriérage. Toute dégradation constatée sur la partie publique sera mise à la charge de la SCI AAI.

Par ailleurs, la SCI AAI s'interdit d'implanter tout équipement et d'organiser tout rassemblement dans l'emprise du fonds servant, sauf accord préalable entre les parties.

Enfin, la SCI AAI assure la sécurité du Parc Jardin en dehors des heures d'ouverture au public et s'assure de l'ouverture et de la fermeture des accès.

ARTICLE 3 – RESPONSABILITE ET ASSURANCES

- 3.2 L'accès au Parc Jardin s'effectue aux heures normales d'ouverture sous la responsabilité de la Ville.
- 3.3 L'accès au Parc Jardin en dehors des heures d'ouverture du parc s'exerce sous la responsabilité de la SCI AAI et de ses ayants droits.
- 3.4 Pour toute activité exercée au sein du Parc Jardin pendant les horaires d'ouverture au public, chacune des Parties est responsable des préjudices causés par les activités dont il est responsable. Pour toute activité exercée dans le cadre de l'article 2.2 précité, la SCI AAI assume la pleine responsabilité desdites activités.
- 3.5 La SCI AAI et la Ville se garantissent contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber dans le cadre de la mise en œuvre de la présente Convention.

ARTICLE 4 –ENTRETIEN ET MAINTENANCE DU SYSTEME HYDRAULIQUE ET REPARTITION DES CHARGES

Chacune des Parties prend en charge les frais générés par les équipements et aménagements installés sur son emprise.

Toutefois, certaines dépenses profitant aux deux parties, il est convenu, dans un esprit de transparence et d'équité, qu'ils pourront faire l'objet d'une compensation selon les conditions précisées ci-après.

Les parties se sont rapprochées pour envisager leurs contributions communes aux dépenses liées à la consommation d'eau pour l'arrosage du parc, à l'alimentation électrique à l'usage des toilettes du Parc et au cout d'entretien et de maintenance des équipements.

Description des équipements :

La Ville assure l'approvisionnement du lac et de la cuve de 700 m3 via le lac depuis le canal de Craponne au moyen d'une première cuve de décantation, pompe de refoulement et filtre situés dans la prise d'eau en bord de canal. Dans son local technique en bordure de l'étang, la Ville dispose de la machinerie nécessaire au fonctionnement de l'étang (vannes, commandes et pompes de recirculation/épuration des eaux du lac).

L'ensemble des équipements qui précèdent (fonctionnement, entretien et maintenance) sont pris en charge par la Ville, de même que les charges de renouvellement.

La Ville autorise la SCI AAI à mettre en place un système de pompage de l'eau d'arrosage dans la cuve de 700 m3 permettant l'arrosage tant sur la partie privée du Parc Jardin (qui en constitue l'essentiel) que sur la partie publique du Parc Jardin (à savoir le chemin d'accès au Parc depuis l'avenue Victor Hugo, et les pourtours du lac situés sur la partie publique). Cet équipement est pris en charge par la SCI AAI (fonctionnement, entretien et maintenance), de même que les charges de renouvellement.

L'entretien et la maintenance des équipements et machinerie est répartie entre la Ville et la SCI AAI en fonction de deux clés de répartition : le besoin en eau pour le fonctionnement de l'étang et le besoin en eau pour l'arrosage du parc.

Concernant la consommation en eau du Craponne vers l'étang (amont) elle est estimée à 1 800 m3 par semaine comme suit : (La semaine de référence a été prise d'un commun accord sur une semaine de la saison la plus chaude juillet et août).

Partie privée du Parc paysager des Atelier (ensemble des espaces y compris ceux en dehors du parc jardin des : 840 m3 par semaine

Partie public du Parc jardin : 180 m3 par semaine

Évaporation de l'étang : 350 m3

renouvellement de l'eau lac (1 renouvellement total par semaine) : 430 m3

Au total la répartition de l'eau qui alimente l'étang pour 1 800 m3 par semaine s'établit comme suit entre le public et le privé :

	Apport en eau en m3 semaine	répartition	
Parc privé : 840 m3 par semaine	840	46,7%	Privé
Parc Public : 180 m3 par semaine	180	53,3%	Publique
Évaporation : 280 m3	280		
renouvellement eau lac : 500 m3	500		
Total	1800	100%	

Concernant la consommation en eau pour l'arrosage du Parc jardin soit donc de la cuve vers les plantations (aval) elle est estimée à 1 020 m3 par semaine : (La semaine de référence a été prise d'un commun accord sur une semaine de la saison la plus chaude juillet et août).

Partie privée du Parc paysager des Atelier (ensemble des espaces y compris ceux en dehors du parc jardin des : 840 m3 par semaine

Partie public du Parc jardin : 180 m3 par semaine

Au total la répartition de l'eau qui aliment l'arrosage pour 1 020 m3 par semaine s'établit comme suit entre le public et le privé :

	Arrosage en eau en m3 semaine	répartition	
Parc privé : 840 m3 par semaine	840	82,4%	Privé
Parc Public : 180 m3 par semaine	180	17,6%	Publique
Total	1020	100%	

Ces clés de répartition seront appliquées aux montants des différents contrats d'entretien pris par l'une et l'autre des parties sur leurs équipements respectifs dont ils ont la propriété. Elles sont arrêtées pour la première année d'exploitation et seront modifiées les années suivantes en fonction des comptages intégrant l'ensemble des flux (ville et SCI AAI) qui seront contradictoirement réalisés.

ARTICLE 5 – ENTRETIEN ET MAINTENANCE DES ESPACES VERTS

L'entretien et la maintenance des espaces verts est pris en charge financièrement par les Parties sur leurs emprises respectives.

Pour ce qui concerne l'emprise de la Ville, il est précisé que l'AREA, aménageur de la ville, détient un contrat de 3 ans à compter de la livraison dont la date prévisionnelle est fixée au 4 juillet 2021, pour l'entretien de la partie publique du Parc Jardin.

Pour ce qui concerne l'emprise de la SCI, il est précisé qu'elle détient également un contrat de 3 ans avec un prestataire pour l'entretien de la partie privée du Parc Jardin.

ARTICLE 6 – SANITAIRES

La SCI AAI met à disposition des visiteurs du parc des sanitaires implantés dans son emprise (annexe 2 – plan). La SCI AAI est en charge du nettoyage et de la maintenance de ces sanitaires.

Pour la mise à disposition des sanitaires pour le public qui sera utilisateur du seul Parc Jardin (tel est le cas par exemple pour les jours de fermeture en semaine de Luma, ou sur les périodes de fermeture de Luma, ou pour un visiteur du seul jardin sur le reste de l'année), la ville contribuera financièrement et forfaitairement à hauteur de 7 000 euros TTC par an.

ARTICLE 7 – GESTION DU SOUS-COMPTEUR EN AEP

Le Parc Jardin est équipé sur sa partie publique d'un sous-compteur d'alimentation en eau, lequel est détenu par la SCI, ayant pour rôle la mise à niveau en eau de l'étang ou l'arrosage des espaces verts à titre exceptionnel.

ARTICLE 8 – ŒUVRE D'ART SUR LE LAC

Une œuvre d'art est financée par la SCI AAI et installée sur l'étang. Son installation, son entretien, sa maintenance et son exploitation sont sous la responsabilité et la charge exclusives de la SCI AAI.

ARTICLE 9 – ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage de la partie publique du Parc Jardin est assuré par la Ville qui en assure l'entretien.

L'éclairage de la partie privée du Parc Jardin est assuré par la SCI qui en assure l'entretien.

ARTICLE 10 – VIDEOPROTECTION

L'espace public est placé sous la vidéo protection gérée par la Ville.

L'espace privé est placé également sous vidéo protection gérée par la SCI.

Chacune des parties s'engage à respecter pleinement l'ensemble des dispositions légales et réglementaires en vigueur relatives à la vidéo protection.

ARTICLE 11 –CHEMINEMENTS PIETONS

Dans l'enceinte du Parc Jardin, chacune des parties prend en charge les frais générés par l'entretien des cheminements piétons sur son emprise.

ARTICLE 12 – CONVENTION FINANCIERE

Après estimation de ces coûts, et en fonction des clés de répartition mentionnées à l'article 4 et de la contribution forfaitaire mentionnée à l'article 6, les parties conviennent que la SCI s'acquittera chaque année d'une somme annuelle estimée ce jour à 1 099 € correspondant aux dépenses et occasionnées pour la Ville au bénéfice de la SCI et qui ne font pas l'objet d'une « compensation ».

Cette estimation fera l'objet d'une révision en fonction des consommations réellement constatées sur la période de référence et du montant annuel réel des contrats d'entretien.

Cette somme fera l'objet d'un titre de perception chaque année sous réserve de la prise en compte du montant réel des contrats de prestation de maintenance et d'entretien des équipements ainsi que des consommations d'eau respectives.

Ces contrats devront être communiqués à chacune des parties.

Le tableau en annexe 3 expose les calculs et répartitions précitées.

ARTICLE 13 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente Convention entre en vigueur à compter du 26 juin 2021 pour une durée de 3 ans. Elle pourra être renouvelée par reconduction expresse pour une nouvelle durée de trois (3) ans.

ARTICLE 14 – RESILIATION

En cas de manquement par l'une ou l'autre des Parties à ses obligations, une mise en demeure sera adressée à la Partie défaillante par lettre avec accusé-réception lui enjoignant de respecter ses obligations dans un délai de 15 jours calendaires. En cas de non-exécution de ses obligations par la Partie défaillante dans un délai de 15 jours calendaires, les dispositions de l'article 16 s'appliqueront.

ARTICLE 15 - TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE LA CONVENTION

Si les parcelles venaient à changer de propriétaire pendant la durée d'exécution de la présente Convention, les droits et obligations acquis par le fonds dominant au travers de cette dernière seraient transmis au nouveau propriétaire. La SCI AAI en informera la Ville par lettre recommandée avec avis de réception.

La SCI AAI s'engage à ne céder lesdites parcelles qu'à la condition expresse que le futur propriétaire s'engage lui-même par écrit à respecter les dispositions de la présente Convention. A défaut, la Ville sera déliée de toutes ses obligations issues des présentes.

ARTICLE 16 - LITIGES

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'exécution de la présente Convention, les Parties rechercheront une solution amiable. A défaut, la Partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal administratif dans le ressort duquel est située le Parc Jardin.

ARTICLE 17 – STIPULATIONS DIVERSES - AVENANTS

Si une ou plusieurs stipulations de la présente Convention viennent à être déclarées nulles ou inapplicables par une autorité compétente, elles seront réputées être supprimées et les autres stipulations demeureront en vigueur. Les Parties négocieront sans délai afin de se mettre d'accord sur les termes mutuellement satisfaisants de nouvelles stipulations propres à se substituer à celles déclarées nulles ou inapplicables.

Le fait pour une Partie de ne pas faire exécuter, à quelque moment que ce soit, l'une quelconque des stipulations de la Convention ou de ne pas exiger l'exécution de ses stipulations ne saurait être interprété comme une renonciation à ces stipulations et n'affectera en aucune façon la validité de tout ou Partie de la Convention ou, par la suite, du droit de faire exécuter toute stipulation contractuelle.

Toute modification de la Convention ou de l'une de ses annexes devra faire l'objet d'un avenant régulièrement signé par les Parties.

ARTICLE 18 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif

Fait à Arles , le _____
En deux (2) exemplaires.

Ville d'ARLES
Le Maire
Patrick De Carolis

SCI ATELIERS D'ARLES IMMOBILIER
le Président
Mustapha Bouhayati

LISTE DES ANNEXES :

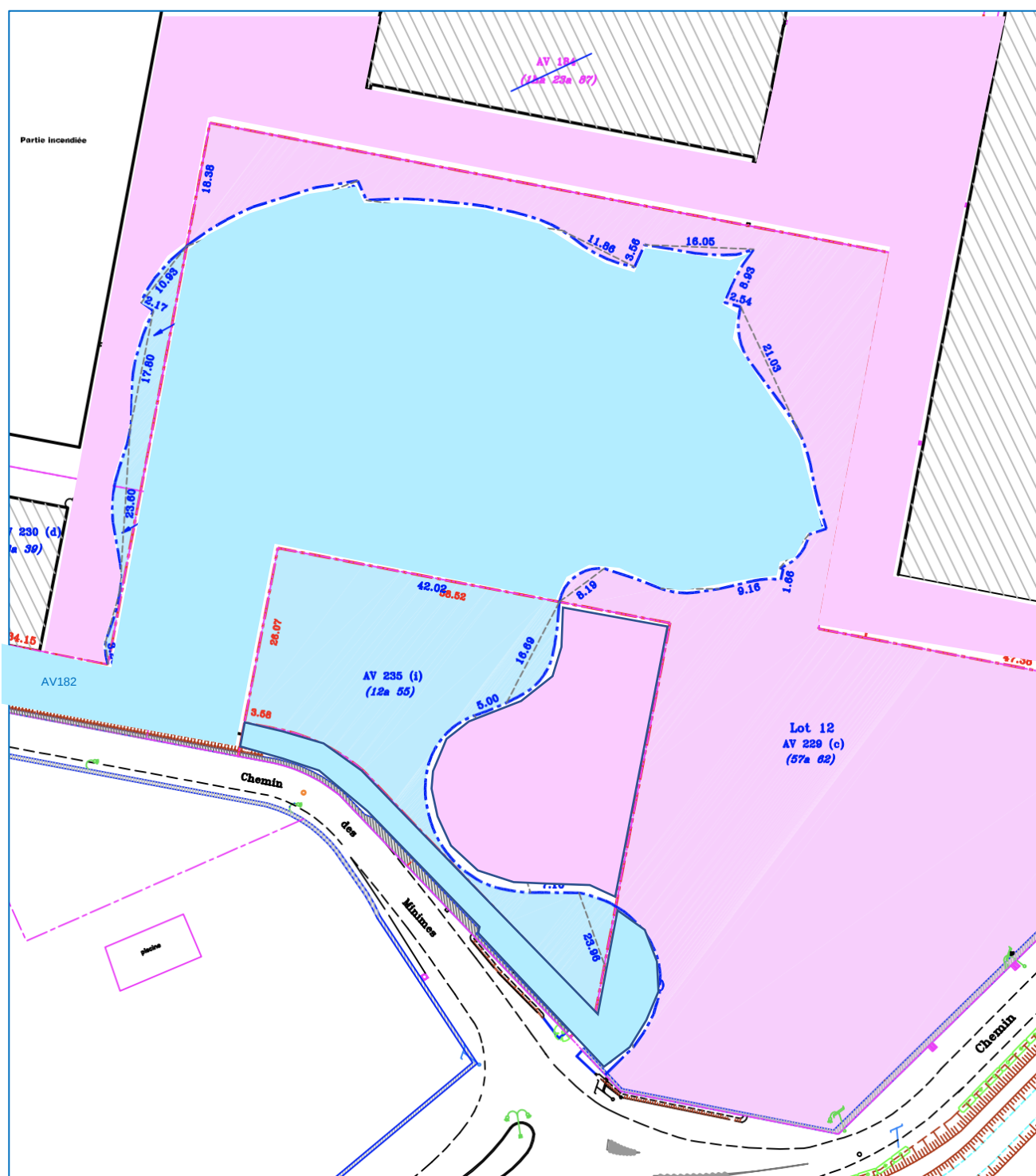
- Annexe 1 – Plan cadastral avec répartition des propriétés
- Annexe 2 – Plan des aménagements
- Annexe 3 – Compensation financière et soulte
- Annexe 4 – Schéma des équipements

Annexe 1 : Plan cadastral avec répartition Ville d'Arles et SCI AAI :

- AREA Région Sud avant rétrocession à la Ville d'Arles
- SCI AAI

Parcelles propriété Ville d'Arles : AV227, AV231, AV233, AV235 et AV182 (rampe d'accès)

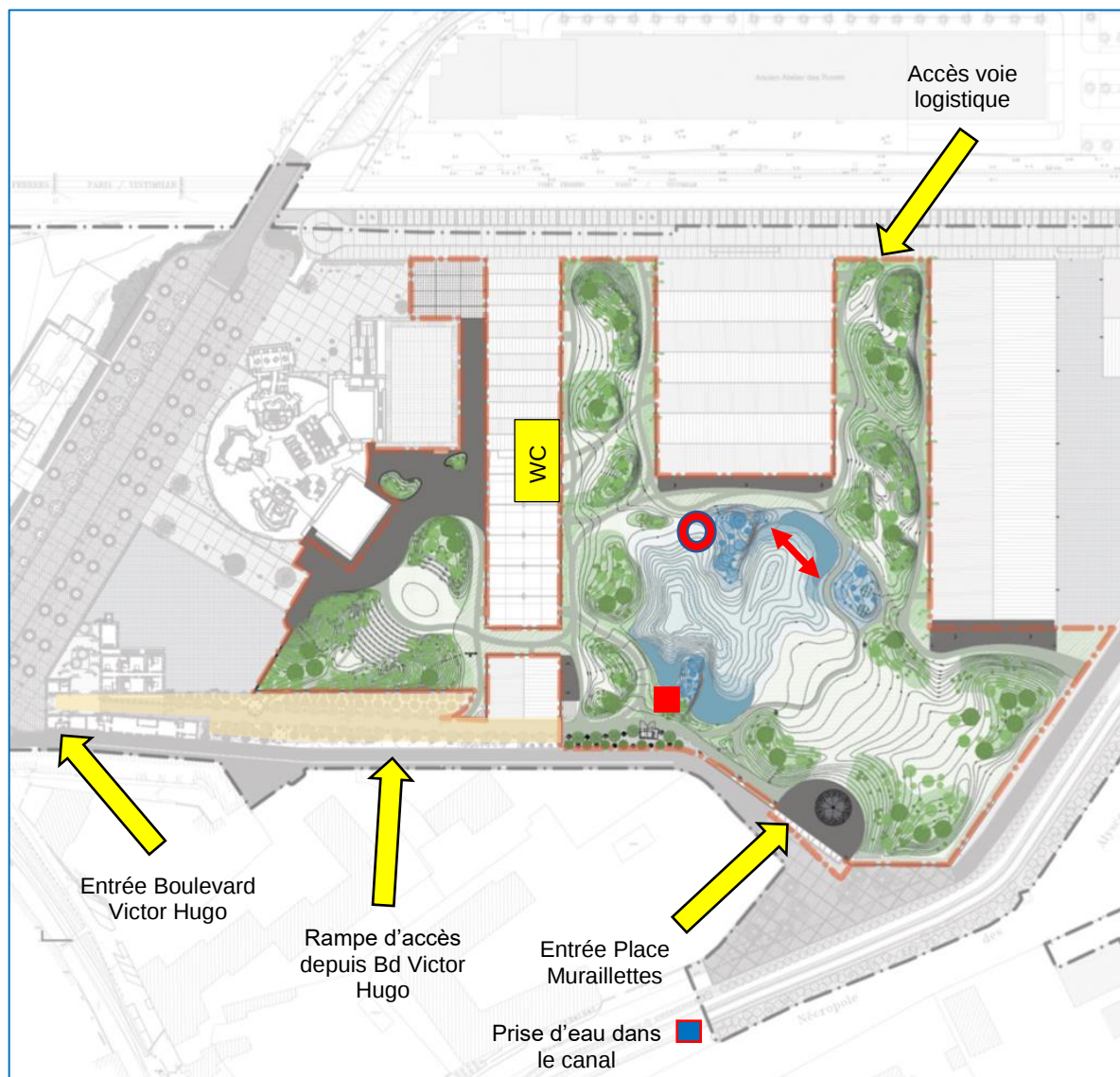
Parcelles propriété SCI AAI : AV229, AV232, AV234



Annexe 1 : Plan avec répartition des propriétés Ville d'Arles et SCI AAI :



Annexe 2 : Plan des aménagements paysagers, techniques et des accès :

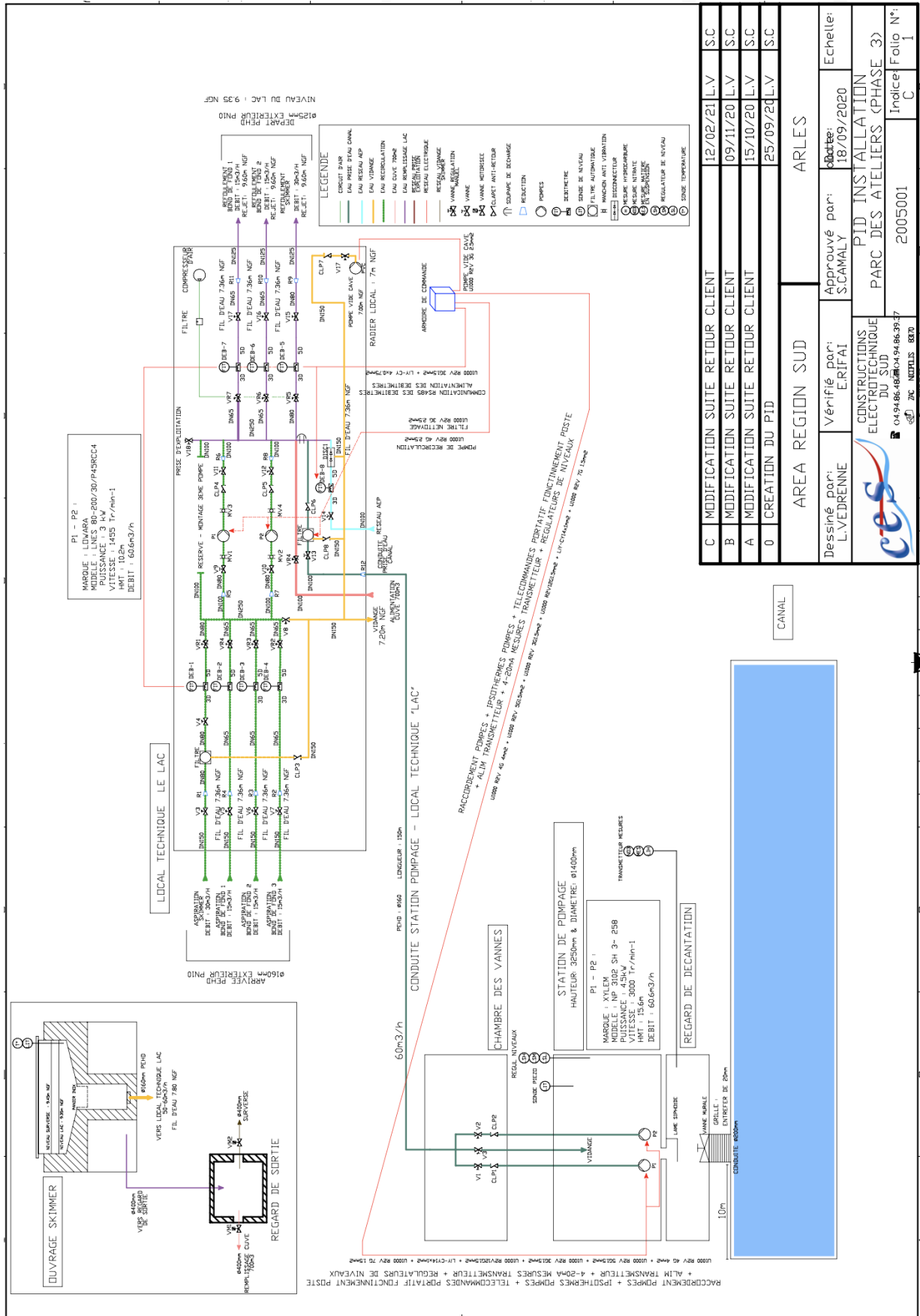


- Partie publique du parc
- Rampe d'accès publique au parc public depuis le Bd Victor Hugo
- ↗ Œuvre d'art (propriété SCI)
- Local technique du lac (propriété ville)
- Prise d'eau dans le canal (propriété ville)
- Compteur AEP (propriété SCI AAI) et localisation cuve 700 (propriété ville)

Annexe 3 : Répartition financière :

VERSION le 15/06/2021

Objet	Montant TTC/an	Quote-parts		Répartition en euros		Observations
		Ville	Luma	Ville	Luma	
Machinerie Craponne Lac/Cuve :						
Exploitation et maintenance	36000	53,3%	46,7%	19 199	16 801	Contrat à conclure pour 6 mois en 2021 puis marché annuel a/c 01.01.2022
Droit d'eau	156	53,3%	46,7%	83	73	
Eclairage public nocturne	50	0,0%	100,0%	0	50	
Machinerie pour arrosage						
Exploitation et maintenance par Luma	50000	18%	82%	8 825	41 175	Contrat souscrit par la SCI des Ateliers (Luma)
Participation ville entretien WC	7000	100%	0%	7 000	0	
TOTAL	93206			35 107	58 099	
Compensations financières globales :						
payé Ville/luma	36206	57000	93206			
Charges Ville/luma	35107	58099	93206			
A compenser	-1099	1099	0 à verser annuellement par Luma à la Ville : 1099 euros			



Cuve 700 et cuves annexes :

