

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**

(Articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme)

**ENTRE**

**La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole**

**ET**

**BOUYGUES IMMOBILIER**

**EN PRESENCE DE**

**La Commune de PLAN DE CUQUES**

## **ENTRE**

1. **La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, représentée par M. Eugène CASELLI, son président en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil de communauté en date du 22 Mars 2013, transmise au contrôle de l'égalité le

Ci-après dénommée la « Collectivité » ou « La Communauté Urbaine »

**D'une part,**

## **ET**

2. **La Société BOUYGUES IMMOBILIER** dont le Siège Social est au 3 Boulevard Galliéni – 92 130 Issy Les Moulineaux, Société Anonyme au Capital de 138 577 320 € enregistrée au R.C.S. de NANTERRE sous le n° SIREN 562 091 546 représentée aux fins des présentes par Monsieur CELHAIGUIBEL, agissant en tant que Directeur Régional Adjoint, dûment habilité, aux termes d'un pouvoir ci-annexé en établi en date du 10 avril 2012.

Ci-après dénommée le constructeur

**D'autre part,**

La Collectivité et le Constructeur étant ci-après désignés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

## **En présence de :**

- La Commune Plan-de-Cuques, représentée par Monsieur Jean-Pierre BERTRAND, son maire en exercice

## SOMMAIRE

<b>Article 1</b>	- Objet .....
<b>Article 2</b>	- Périmètre du Projet Urbain Partenarial.....
<b>Article 3</b>	- Assiettes foncières .....
<b>Article 4</b>	- Engagements de la Collectivité.....
<b>Article 5</b>	- Délais d'exécution.....
<b>Article 6</b>	- Comité d'information.....
<b>Article 7</b>	- Répartition du coût des équipements et participations financières
<b>Article 8</b>	- Exigibilité de la participation et modalités de paiement.....
<b>Article 9</b>	- Exonération de la taxe d'aménagement.....
<b>Article 10</b>	- Exonération de la participation pour voiries et réseaux.....
<b>Article 11</b>	- Autorisations et procédures administratives.....
<b>Article 12</b>	- Prise d'effet.....
<b>Article 13</b>	- Restitution de la contribution financière.....
<b>Article 14</b>	- Clause résolutoire.....
<b>Article 15</b>	- Modifications de la Convention.....
<b>Article 16</b>	- Règlement des différends.....
<b>Article 17</b>	- Notifications.....
<b>Article 18</b>	- Dispositions diverses.....
<b>Article 19</b>	- Documents annexes.....
<b>Article 20</b>	- Caducité de la convention.....
<b>Article 21</b>	- Publicité de la Convention.....

## **APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Plan-de-Cuques a fait l'objet d'une révision rendue opposable le 6 Août 2012.

Le secteur des Gardanens situé entre l'Avenue Pasteur, la Montée des GARDANENS, l'Avenue des Pères Blancs et la Montée du stade est désormais situé en zone à urbaniser AUM2.

Les sociétés BOUYGUES IMMOBILIER, PROMOGIM et LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (désignés dans les présentes par « les opérateurs ») ont chacune d'entre elles maîtrisé une enveloppe foncière sur ce secteur dans le but de développer une opération d'ensemble.

Ainsi, afin d'accompagner le développement de ce secteur, la commune de Plan de Cuques, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et les opérateurs immobiliers **La SCI Méditerranée, la SCI Plan de Cuques Les Gardanens et Bouygues Immobilier** se sont rapprochés aux fins de conclusion d'un Projet Urbain Partenarial, dont la délimitation est jointe en annexe 1, sur une partie du secteur identifié au PLU.

Chacun des projets menés par les opérateurs immobiliers fera l'objet d'une convention de PUP.

La présente convention de projet urbain partenarial porte sur l'opération de BOUYGUES IMMOBILIER.

**BOUYGUES IMMOBILIER** envisage la réalisation d'un programme de construction de 104 logements dont 32 logements sociaux et 72 en accession pour une surface de plancher de 5 860 m<sup>2</sup>.

La **COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE** est l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) sur le territoire de Plan-de-Cuques. A ce titre et au regard de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, elle est également compétente en matière de Projet Urbain Partenarial.

Il convient de préciser que bien que de compétence communautaire, le Projet Urbain Partenarial permet le financement d'ouvrages relevant de compétences d'autres collectivités.

En outre, la collectivité réalisera sous condition d'obtention de délégation de maîtrise d'ouvrage de la Commune, l'ensemble des ouvrages de voirie et réseaux nécessaires à la bonne desserte de l'opération.

(cf article 4)

En conséquence, en application des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'Urbanisme, issus de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les Parties se sont rapprochées afin de définir, dans la présente convention, (ci-après dénommée : « La Convention »), les conditions de mise en œuvre du projet urbain partenarial lié à l'opération immobilière envisagées par le constructeur.

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## Article 1 - Objet

La Convention est conclue en application des dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'urbanisme, et a pour objet la détermination des conditions et modalités de la prise en charge financière des équipements publics devant être réalisés par la Collectivité dans le cadre du Projet urbain partenarial, et rendus nécessaires, pour partie, par l'opération de construction de la société **BOUYGUES IMMOBILIER**.

Cette opération consiste en la réalisation de 104 logements dont 32 logements sociaux et 72 en accession libre. La surface totale de plancher à développer dans le cadre de cette opération s'élève à 5 860 m<sup>2</sup>.

## Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial

Le périmètre visé par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme est délimité par un liseré rouge et hachuré sur l'extrait du plan au 1/2000<sup>ème</sup> ci-annexé (annexe 1). Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 42 263m<sup>2</sup>.

Ce périmètre comprend :

- l'assiette foncière de l'opération envisagée par **La SCI Plan de Cuques Les Gardanens** telle que délimitée par un liseré de couleur vert sur le plan au 1/2000ème joint à la présente convention (annexe 1) ;
- l'assiette foncière de l'opération envisagée par **Bouygues IMMOBILIER**, telle que délimitée par un liseré de couleur bleue sur le plan au 1/2000ème joint à la présente convention (annexe 1) ;
- l'assiette foncière de l'opération envisagée par **la SCI Méditerranée**, telle que délimitée par un liseré de couleur violet sur le plan au 1/2000ème joint à la présente convention (annexe 1) ;
- 

## Article 3 - Assiettes foncières

### Assiette Foncière de l'opération de construction :

L'assiette foncière de l'opération de BOUYGUES IMMOBILIER, objet de la présente convention est constituée par différentes parcelles ; le constructeur disposant sur ces parcelles soit d'un titre de propriété, soit d'une promesse de vente, soit d'une autorisation des propriétaires pour réaliser les opérations de construction envisagées.

Ces parcelles sont répertoriées comme suit au cadastre de la Commune de Plan-de-Cuques :

- Parcelle cadastrée 162p
- Parcelle cadastrée 155 p
- Parcelle cadastrée 154 p

---

Superficie totale : 9 999 m<sup>2</sup>

Ladite assiette foncière étant représentée par un liseré de couleur bleue sur le plan au 1/2000<sup>ème</sup> ci-annexé (annexe 1).

#### Assiette foncière des équipements publics :

L'emprise foncière totale nécessaire aux ouvrages publics de voirie (ER 10 ,11,15,16) et réseaux dont la réalisation est prévue au titre de la présente convention est détenue, à ce jour, par les 3 opérateurs présents sur la zone de P.U.P à savoir BOUYGUES IMMOBILIER, la SCI MEDITERRANEE, la SCI PLAN DE CUQUES LES GARDANENS, la Commune de Plan-de-Cuques et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (annexe 2A)

Cette emprise foncière d'une superficie totale de 9 590 m<sup>2</sup>, dont environ 6 334 m<sup>2</sup> sont détenus par la SCI MEDITERRANEE (pris sur les parcelles AL2, AL22 , AK 86, AL 152, AL 223), environ 482 m<sup>2</sup> détenus par BOUYGUES IMMOBILIER (pris sur les parcelles AL 154 et AL 222 ) environ 64 m<sup>2</sup> détenus par les Nouveaux Constructeurs (pris sur la parcelle AL 197) fera l'objet, pour chacun d'entre eux, d'une cession volontaire au titre de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme pour les parcelles comprises dans l'assiette de leurs projets respectifs et d'une cession à titre onéreux au profit de la collectivité selon l'estimation réalisée par France Domaines pour les parcelles non comprises dans l'assiette de leurs opérations.

Dans le cas où le constructeur **BOUYGUES IMMOBILIER** devenait propriétaire des emprises foncières ci-dessus évoquées, par transfert du permis de construire des autres opérateurs présent sur la zone de PUP, il s'engage à les céder au profit de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, au titre de l'article R123-10 du Code de l'Urbanisme, afin qu'elle puisse réaliser les ouvrages publics prévus dans le cadre de la convention.

En outre, le démarrage des travaux des ouvrages à réaliser dans le cadre du PUP est conditionné par la mise à disposition desdites emprises foncières préalablement au transfert de propriété qui sera réitéré par acte authentique au profit de la Communauté urbaine et ce dans un délai de 6 mois à compter de l'obtention par BOUYGUES IMMOBILIER du certificat de non opposition à déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) de l'opération réalisée.

#### **Article 4 - Engagements de la Collectivité**

La Collectivité s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements publics (ci-après dénommés « les Equipements ») selon la liste et le coût prévisionnel suivants :

<b>EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	<b>COUT PREVISIONNEL</b>
Voiries PLU	1 133 000 € HT
Réseau Eau Potable	88 000 € HT
Réseau Assainissement	61 100 € HT

Réseau Eau Pluviale (y compris bassin de rétention)	411 000€ HT
Eclairage Public	191 000 € HT
Réseau ERDF	220 000 € HT
Réseau Télécom	31 000 € HT
Maîtrise d'œuvre	74 725 € HT
<b>TOTAL</b>	<b>2 209 725 € HT</b>

Il est précisé que les travaux relatifs aux équipements relevant de la compétence communale (éclairage public et le réseau pluvial notamment) seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de Marseille Provence Métropole sous condition de conclusion de convention de délégation de maîtrise d'ouvrage.

A l'achèvement desdits travaux la gestion et l'entretien de ces ouvrages reviendront aux collectivités concernées.

Par ailleurs, il est expressément convenu que les engagements de la Collectivité ne courent qu'à compter d'une part de la réception, par la Collectivité, de la notification sou pli RAR de l'attestation notariale de propriété visée à l'article 8, et d'autre part de la mise à disposition au profit de la Collectivité de l'intégralité de l'assiette foncière des équipements publics objet du PUP.

#### **Article 5 - Délais d'exécution**

Il est expressément convenu que les engagements de la Collectivité concernant les délais d'exécution des équipements publics visés à l'article 4 ne courent qu'à compter, d'une part de la réception, par la Collectivité, de la lettre Recommandées avec Avis de Réception adressé par **Bouygues Immobilier** visée à l'article 8, et d'autre part de la mise à disposition au profit de la Collectivité de l'intégralité de l'assiette foncière des équipements publics objet du PUP

#### **Délais d'exécution des équipements :**

La collectivité s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics et à les achever au plus tard en décembre 2015.

Elle s'engage en outre, à viabiliser l'opération de **Bouygues Immobilier** au plus tard en septembre 2015.

Par dérogation au présent article et aux articles 3 et 4 de la présente convention, dès lors que Bouygues Immobilier aura mis à la disposition de la Collectivité les emprises foncières détenues par elle et formant une partie de l'assiette des équipements à réaliser, la collectivité s'engage à démarrer les travaux des équipements prévus au PUP et à les achever au plus tard en décembre 2015 à condition de détenir les emprises foncières nécessaires à la réalisation des ouvrages, à défaut ce délai sera augmenté du délai nécessaire à l'acquisition du foncier.

#### **Article 6 - Comité d'information**

Les parties conviennent de constituer entre elles un comité d'information (ci-après dénommé « le Comité ») aux fins d'informer l'ensemble des constructeurs signataires d'une convention dans le périmètre de la zone de PUP de l'état d'avancement des démarches et travaux visant la réalisation des Equipements, et plus généralement l'exécution de la Convention.

Le Comité sera composé au minimum d'un représentant de chaque constructeur signataire d'une convention au titre du PUP, d'un représentant de la Collectivité, d'un représentant de la Ville de Plan-de-Cuques.

Toute autre personne dont la présence sera utile à la bonne information du constructeur pourra être conviée à une séance du Comité.

Le Comité se réunit au moins une fois par mois, ainsi que chaque fois qu'une Partie l'estimera utile, que ce soit à la demande de la Collectivité, ou de la commune de Plan-de-Cuques, ou de l'un des concessionnaires, ou de l'un des constructeurs signataire d'une convention dans le périmètre de la zone de PUP.

La Collectivité s'engage à proposer une réunion dans les quinze jours ouvrés suivant la date de la notification d'une demande de réunion émanant d'une des personnes publiques ou privées ci-dessus citées.

Le Comité traite de tout sujet en lien avec l'exécution de la Convention et notamment des délais d'exécution prévus à l'Article 5.

#### **Article 7 - Répartition du coût des équipements publics et participations financières**

Le Coût total du programme des équipements publics rendus nécessaires par les opérations de constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **2 209 725 € HT**.

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans ledit périmètre, les participations des constructeurs devront couvrir environ 80% du coût des équipements publics décomposés comme suit :

- 70% des travaux de voirie correspondant à la réalisation de voies identifiées par les emplacements réservés 10, 11, 15,16 au PLU de Plan-de-Cuques pour un montant de 793 100 € H.T
- 80% des travaux du réseau d'eau potable pour un montant de 70 400 € H.T
- 80% des travaux du réseau d'assainissement pour un montant de 48 800 € H.T
- 90 % des travaux du réseau d'eau pluviale ( y compris bassin de rétention) pour un montant de 369 900 € H.T
- 90% des travaux du réseau d'éclairage public pour un montant de 171 900 € H.T
- 100 % des travaux du réseau électrique pour un montant de 220 000 € H.T
- 100% des travaux du réseau télécom pour un montant de 31 000 € H.T
- Le cout de la maîtrise d'œuvre restant intégralement à la charge de la Communauté urbaine.



En conséquence, le montant total de la participation des constructeurs signataires de conventions de PUP dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à 1 705 100 € HT.

La surface totale de plancher à développer dans le périmètre de zone de PUP s'élève à 22 579 m<sup>2</sup> dont 5 860 m<sup>2</sup> à réaliser par **Bouygues Immobilier**.

La participation financière des opérateurs est calculée selon le coût des équipements publics à mettre à leur charge, réparti sur la totalité de la surface de plancher à réaliser dans la zone de PUP ; Cette participation s'élève donc à 75,5 euros/m<sup>2</sup> SP.

**BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à verser à la Collectivité la fraction du coût des équipements publics correspondant à la satisfaction des besoins de son opération calculée au prorata de la surface plancher à réaliser dans le cadre de son opération soit la somme de 442 530 euros ( 5 860 m<sup>2</sup> x 75,5 € )**

### Actualisation des participations

Le montant des participations au coût des Equipements sera, le cas échéant, ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction du coût effectif de la réalisation des équipements, au regard de chaque équipement (dans la limite d'un plafond à la hausse de **10%** de l'estimation prévisionnelle des travaux, et sous réserve de présentation des justificatifs des dépenses correspondantes). Le cas échéant, cet ajustement sera exigible au moment du paiement de la dernière échéance de versement au titre de la Convention.

### **Article 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement**

La participation financière sera exigible à compter de l'acquisition, par le constructeur, et par actes authentiques, de la totalité de l'assiette foncière de son opération et de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des Equipements.

A cet effet, **Bouygues Immobilier** s'oblige formellement à adresser par LRAR à la Collectivité, dès signature du dernier acte authentique d'acquisition des terrains, une attestation notariale relative à l'acquisition de l'intégralité de l'assiette foncière de son opération et des emprises nécessaires aux équipements publics.

Le constructeur s'engage à procéder au paiement de la contribution financière mise à sa charge et devenue exigible en application de la présente convention.

Le paiement interviendra alors en 2 versements échelonnés de la manière suivante:

- 50 % de la somme due soit 221 265 €, un an après l'obtention du permis de construire
- 50 % de la somme due soit 221 265 €, deux ans après l'obtention du permis de construire

**Bouygues Immobilier** s'engage, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes établi par la Collectivité comme en matière de recouvrement des produits locaux.

Par ailleurs le constructeur s'engage au paiement auprès de la Collectivité en charge de l'urbanisme de la contribution due au titre des extensions du réseau électrique. Dans ce cadre, un avenant à la présente convention devra intervenir entre les parties.

Par exception à ce qui précède, le droit au paiement des échéances prévues selon les modalités ci-dessus sera suspendu en cas de non-respect des délais d'exécution des travaux prévus à l'Article 5, et ce jusqu'à l'achèvement des travaux dont les délais d'exécution n'ont pas été respectés.

## **Article 9 - Exonération de la taxe d'aménagement**

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre visé à l'article 2 de la Convention (cf. Annexe1), sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant un délai ne pouvant excéder dix (10) ans à compter de la date d'affichage de la mention de la signature de la Convention ainsi qu'il est convenu à l'Article 12 ci-après.

Ce délai s'achèvera le 1<sup>er</sup> décembre 2018.

## **Article 10 - Exonération de la participation pour voirie et réseaux**

En outre, en application de l'article L.332-11-1 du Code de l'urbanisme, les constructions comprises dans le périmètre de la Convention sont exonérées de la participation pour voirie et réseaux.

## **Article 11 - Autorisations et procédures administratives**

Chaque Partie fera son affaire des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation :

- d'une part et pour ce qui concerne le constructeur, de l'opération immobilière envisagée,
- d'autre part, pour ce qui concerne la Collectivité, pour la réalisation des Equipements.

Les Parties se tiendront informées régulièrement des démarches et diligences effectuées (affichage, mesures de publicité), notamment dans le cadre du Comité d'information prévu à l'Article 6.

## **Article 12 - Prise d'effet**

La Convention prend effet à compter de la date du dernier affichage, au siège de la Collectivité ainsi qu'en mairie de Plan-de-Cuques, de la mention de la signature de la présente convention et des lieux où elle peut être consultée, en application de l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

La Collectivité déclare avoir transmis au Préfet, au titre du contrôle de légalité, et avoir affiché, la délibération autorisant sa signature dans les plus brefs délais à compter de son adoption.

La Collectivité s'engage à effectuer les mesures de publicité de la Convention prévues à l'article 21 ci-après et notamment à afficher la mention de sa signature et des lieux où elle peut être consultée.

La Collectivité communiquera sans délai au constructeur la date d'affichage de la signature de la Convention ainsi qu'il est dit au premier alinéa du présent article.

La Collectivité s'engage à notifier au constructeur la présente convention, aussitôt accomplies les formalités d'affichages susvisées.

## **Article 13 - Restitution de la contribution financière**

Si les Equipements n'ont pas été achevés par la Collectivité au plus tard le 31 décembre 2015, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées au constructeur.

#### **Article 14 - Clause résolutoire**

La Convention pourra être résiliée à l'initiative de Bouygues Immobilier, à la date indiquée dans la notification par LRAR dans les cas suivant :

1. Soit d'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier du constructeur, tel que défini à l'article 1,
2. Soit de retrait de l'une ou l'autre des autorisations précitées, ou de survenance, d'un recours gracieux ou contentieux ;
3. Soit de non-obtention, par le constructeur d'une décision de non-opposition à déclaration préalable (ou, le cas échéant : d'une autorisation préalable) au titre de la Loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (articles L.214-1 et suivants du code de l'Environnement).
4. Soit de prescription par le Préfet de région d'une opération de fouille archéologique ou de mesures conservatoires rendant l'opération envisagée en tout ou partie irréalisable ou plus onéreuse.
5. Soit de défaut d'intervention des actes authentiques d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par le constructeur, pour quelque motif que ce soit.
6. Soit absence d'obtention de toute autre autorisation administrative préalable aux travaux.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par LRAR à la Collectivité par le constructeur. Toutefois, le constructeur s'engage à tenter au préalable de résoudre la difficulté rencontrée, dans le délai de 12 mois suivant la signature de la Convention.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la Convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Collectivité (justificatifs à l'appui) seront alors restituées à Bouygues Immobilier, dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par le constructeur à la Collectivité, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus, et notamment de la décision du refus ou du retrait d'une autorisation de construire.

#### **Article 15 - Modifications de la Convention**

Toutes les modifications de la Convention, et notamment des conditions et délais d'exécution, feront l'objet d'avenants négociés entre les Parties dans un esprit de partenariat.

#### **Article 16 - Règlement des différends**

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation, à la durée de validité ou à l'exécution de la Convention.

A défaut, la Partie la plus diligente saisira la juridiction administrative territorialement compétente.

## **Article 17 - Notifications**

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente Convention devra être effectuée sous forme écrite et sera valablement effectuée par remise en mains propres contre décharge, ou envoyée par courrier recommandé avec avis de réception, ou par télécopie, ou encore par courrier électronique nécessairement confirmé, adressé au siège social ou au domicile de la Partie concernée, tel qu'il figure en tête de la Convention.

Tout changement d'adresse ou de représentant d'une partie pour les besoins de la Convention devra être notifié par la partie concernée à l'autre partie ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

Les Notifications adressées par porteur seront présumées avoir été faites à leur date de remise au destinataire, telle qu'attestée par le reçu de livraison.

Les Notifications effectuées par courrier recommandé avec avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire.

Les Notifications faites par courrier électronique ou télécopie seront présumées avoir été faites à la date d'envoi du courrier électronique ou de la télécopie, sous réserve de confirmation par courrier recommandé avec avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales) expédiée le même jour.

## **Article 18 - Dispositions diverses**

Les Parties conviennent que les dispositions stipulées en préambule et les Annexes font partie intégrante de la présente Convention.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions de la Convention serait déclarée nulle ou sans effet par décision de justice pour quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée dans l'équilibre des stipulations initiales, de sorte que, sauf impossibilité, la Convention poursuive ses effets sans discontinuité.

Les Parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tous actes ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution de la Convention.

Le manquement ou la renonciation par une Partie à faire exécuter, à tout moment ou pendant toute période de temps, les stipulations de la Convention, la renonciation ou le manquement par une Partie à exercer tout droit au titre de la Convention, ne pourra être interprété comme une renonciation à ces stipulations ou à ces droits et n'affectera en aucune manière le droit de cette partie de faire exécuter par la suite cette stipulation ou d'exercer ce droit.

Les Parties s'engagent à se comporter les unes envers les autres comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter la Convention dans cet esprit.

## **Article 19 - Documents annexes**

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial
- Annexe 2 : Assiette foncière des équipements publics
- Annexe 2 A : Assiette foncière détenus par les constructeurs.
- Annexe 3 : Orientations d'aménagement Les Gardanens
- Annexe 4 : Notice descriptive du programme de construction

- Annexe 5 : Pouvoirs

**Article 20 - Caducité de la présente convention**

La présente convention deviendra caduque de plein droit si les acquisitions foncières par acte authentiques et si la notification LRAR visée aux deux premiers alinéas de l'article 8 de la présente convention, ne sont pas intervenues dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

Sans préjudice de l'article 14, la caducité n'entraîne aucune indemnité de part ni d'autre.

**Article 21 - Publicité de la Convention**

En application des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la Collectivité s'engage à effectuer les mesures de publicité prescrites, dans les plus brefs délais à compter de la signature de la Convention :

- Mise à disposition du public au siège de l'établissement public et dans les communes membres concernées, de la convention et de ses annexes ;
- Affichage au siège de l'établissement public et dans les communes membres concernées de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée ;
- Publication de la mention de la signature de la convention au recueil des actes administratifs visé à l'article R.5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

Fait à MARSEILLE, Le .....

En 7 (sept) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

**Pour la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**

Le Président,  
Monsieur Eugène CASELLI

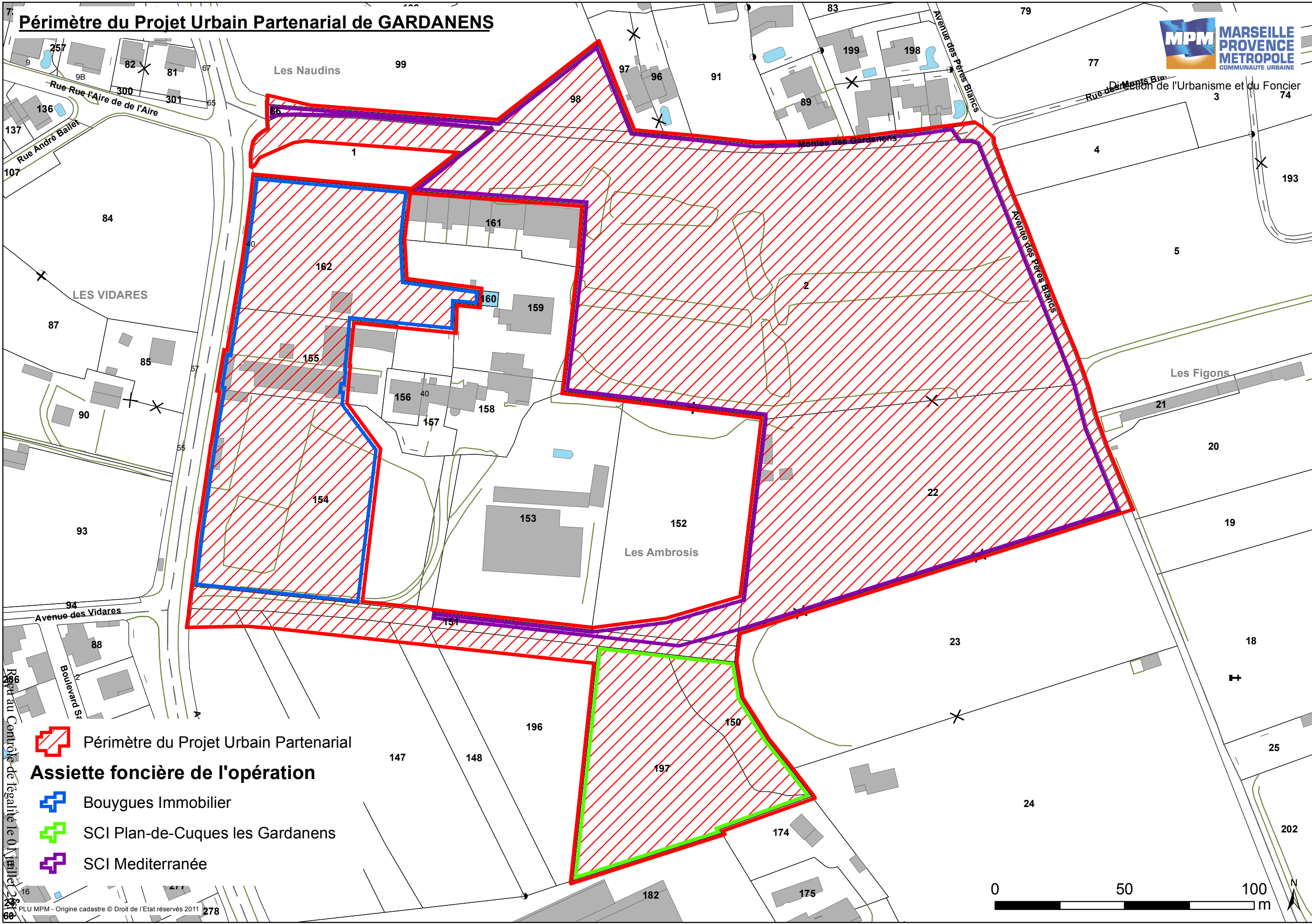
**Pour BOUYGUES IMMOBILIER**

Monsieur CELHAIGUIBEL

**Pour la Commune de Plan de Cuques**

Le Maire,  
Monsieur Jean-Pierre BERTRAND

# Périmètre du Projet Urbain Partenarial de GARDANENS



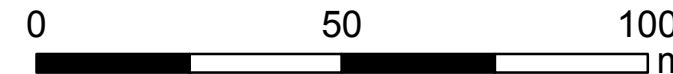
 Périmètre du Projet Urbain Partenarial

## Assiette foncière de l'opération

 Bouygues Immobilier

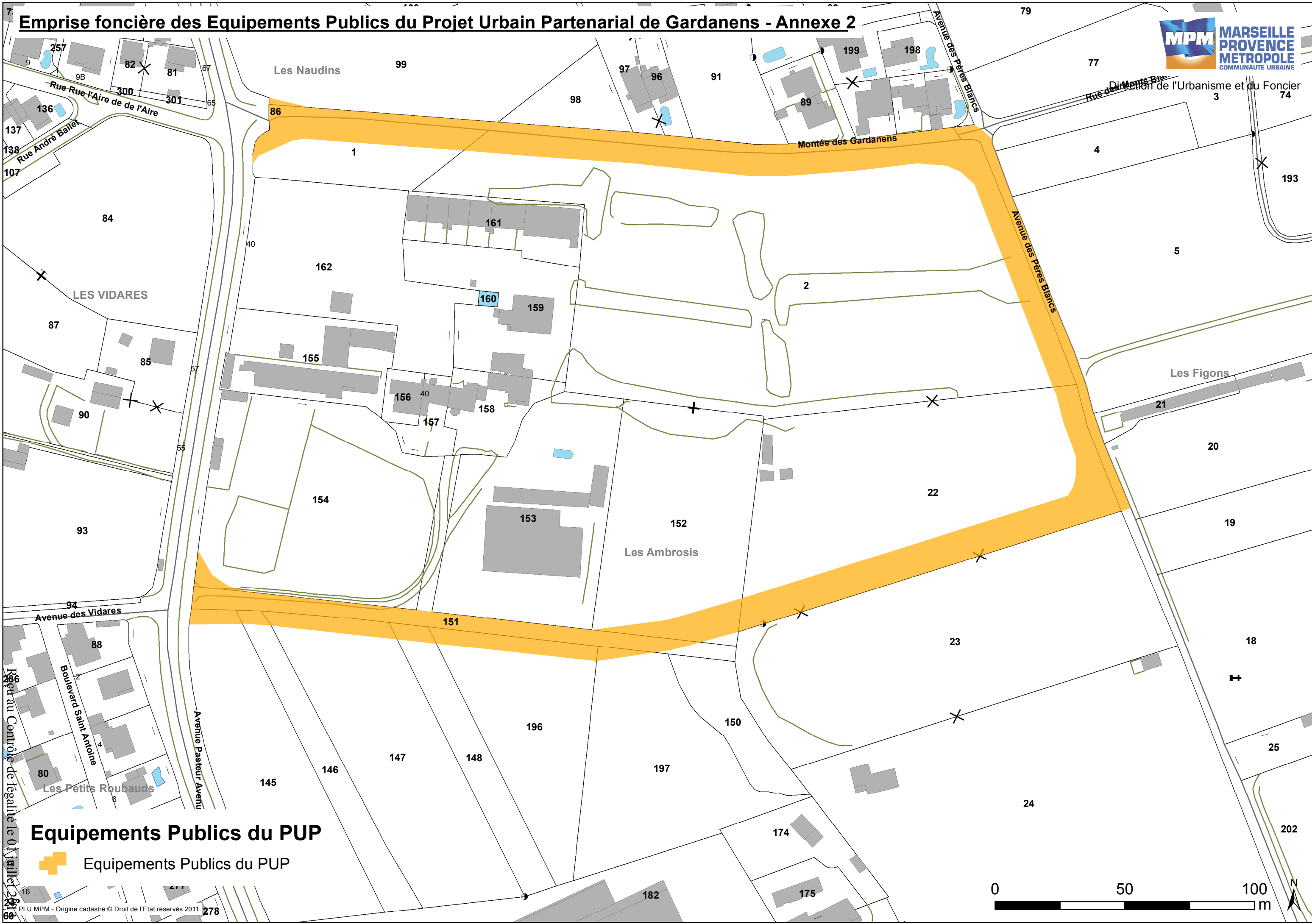
 SCI Plan-de-Cuques les Gardanens

 SCI Méditerranée




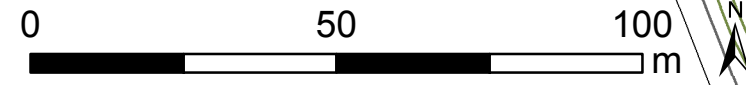
Reçu au Contrôle de légalité le 01/11/11 et 28/11/11

# Emprise foncière des Equipements Publics du Projet Urbain Partenarial de Gardanens - Annexe 2

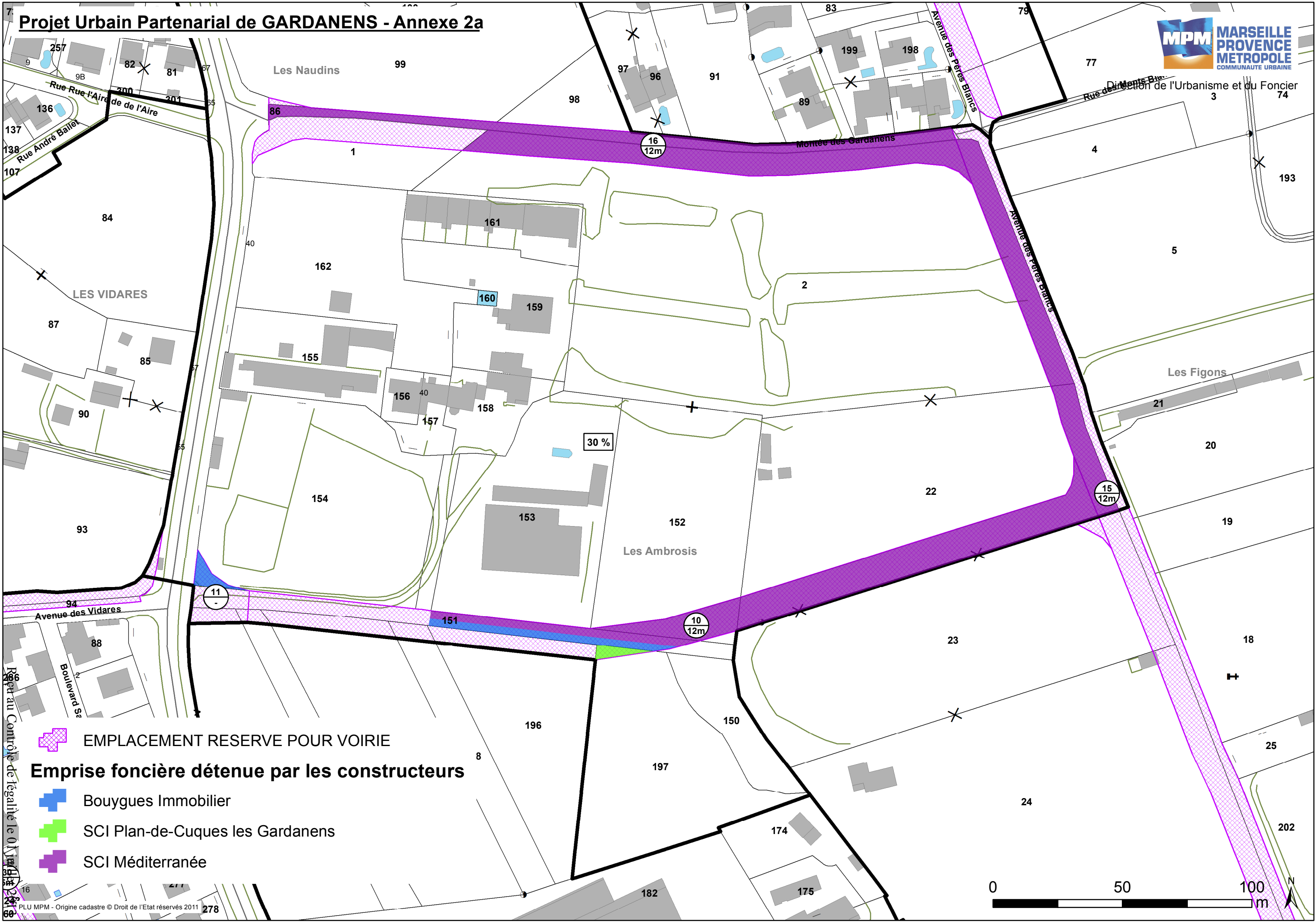






## Equipements Publics du PUP

 Equipements Publics du PUP



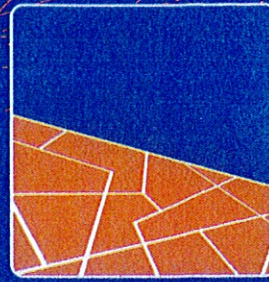
# Projet Urbain Partenarial de GARDANENS - Annexe 2a



-  EMLACEMENT RESERVE POUR VOIRIE
- Emprise foncière détenue par les constructeurs**
-  Bouygues Immobilier
-  SCI Plan-de-Cuques les Gardanens
-  SCI Méditerranée

Regen au Contrôle de légalité le 01/11/2012



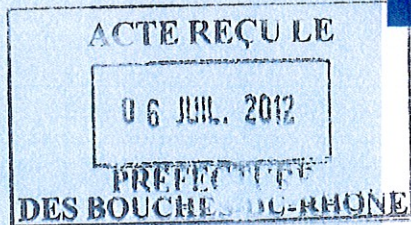


**PLU**  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME

## COMMUNE DE PLAN-DE-CUQUES

RÉVISION N°1

APPROUVÉE LE : 29 JUN 2012



ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT  
LES GARDANENS

**3.2**

COMMUNAUTE URBAINE  
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE  
DIRECTION DE L'URBANISME ET DU FONCIER  
BP 48014 - 13567 MARSEILLE CEDEX 02

### 3.2 Orientation d'aménagement Quartier Des Gardanens

Le secteur des Gardanens se situe au nord de la zone urbanisée de commune. Il est bordé par l'Avenue Pasteur, en frange de l'urbanisation existante. Il est contact des espaces agricoles et naturels. Il présente actuellement l'aspect d'une dent creuse d'une superficie de 8, 16 hectares (dont 6, 9 d'un seul tenant) en continuité urbaine avec le secteur UD1, la plaine d'équipements du collège et le secteur AUM1 des Vidares.

Les orientations d'aménagement proposent un maillage viaire périphérique en continuité avec les voies existantes et à venir :

- La Montée des Gardanens en prolongement de la rue André Ballet/rue de l'Aire qui relie l'avenue Pasteur à l'avenue des Pères Blancs.
- La voie prévue ER10 dite la montée du Stade en continuité avec l'avenue des Vidares qui reliera elle aussi l'avenue Pasteur à l'avenue des Pères Blancs.

Depuis l'intersection de l'Avenue Pasteur et la Montée du Stade, un mail piétonnier et cyclable partant à 45° offrira un espace public de qualité en cœur d'îlot qui rejoindra l'Avenue Pasteur à l'Avenue des Pères Blancs. Ce mail mettra en relation habitat commerces et services.

Les constructions existantes présentes en cœur d'îlot présentant un intérêt architectural ou patrimonial seront préservées et mise en valeur.

L'objectif affiché est de réaliser un projet cohérent par des formes bâties structurées en R+3 maximum, un maillage fonctionnel des voies hiérarchisé, une architecture HQE, une prise en considération des paysages.

En périphérie de l'îlot, le projet présente un front bâti en ordre continu en R+3.

Au droit des Pères Blancs, une rupture dans le bâti sera respectée afin de préserver les échappées visuelles depuis l'intérieur de la zone vers le paysage collinaire environnant.

Ce secteur a vocation à accueillir de l'habitat dont 30% sous forme de logements aidés en locatif ou en accession ainsi que des commerces, un équipement scolaire, des locaux pour professions libérales et des activités commerciales non polluantes compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Le nombre de logements prévu est de l'ordre de 380.

Le projet permet de renforcer la mixité urbaine et sociale et de répondre aux besoins en matière de logement (production de petits logements, de logements locatifs aidés, primo-accédants...) et de services et d'accroître l'offre de logement en diversifiant les formes d'habitat.

Ce projet s'inscrit dans la même dynamique que les Vidares décrit plus haut. Ces deux secteurs sont des secteurs opérationnels et permettent par la même de répondre rapidement aux besoins recensés en terme de logements.

L'urbanisation néanmoins coordonnée avec la réalisation de la voie de desserte : l'avenue des Vidares.

## Orientations d'Aménagement quartier des Gardanens

Classé au projet de PLU en zone AUm, le quartier des Gardanens est situé en frange d'urbanisation, il correspond à d'anciennes friches agricoles environnées d'un tissu pavillonnaire. Celui-ci s'est développé au cours des trente dernières années sans véritable organisation d'ensemble au prorata des unités foncières. Cette zone AUm d'urbanisation future, bien que desservie par des équipements d'infrastructure constitue l'une des dernières poches d'une certaine importance non encore bâtie.

Elle est pour la municipalité l'occasion d'affirmer l'identité résidentielle des lieux et de créer en même temps un pôle de vie à l'échelle du quartier, avec commerces, artisanat et professions libérales, afin de répondre en particulier aux nombreuses demandes de la population active de la Commune en matière de logement.

### Principes d'aménagement et objectifs de l'orientation d'aménagement

Les présentes orientations d'aménagement ont pour but d'encadrer les principes, urbanistiques, architecturaux, paysagers et environnementaux, principes qui serviront de guide au développement du quartier, afin d'éviter une banalisation du paysage urbain.

Le futur aménagement respectueux des critères de qualité environnementale et en particulier des prescriptions édictés par les lois Grenelle 1 et 2, devra consister à créer un ensemble résidentiel, dont 30% des logements seront destinés à recevoir de l'habitat aidé, en locatif et en accession. Il devra favoriser le lien entre l'urbanisation existante et les équipements situés à proximité comme le stade et le collège, et demain avec la future école maternelle projetée sur la zone, ou encore avec les espaces naturels de détente, de loisirs et de découverte situés au-delà du site.

Pour atteindre ces objectifs les principes retenus consisteront en :

1° Un maillage fonctionnel des voiries dûment hiérarchisé et intégrant des modes doux de déplacement. A cet effet, un cheminement paysager piétons et cyclable sera aménagé au cœur du nouveau quartier. Il passera par le mail et l'espace de convivialité à aménager, situé aux abords d'anciennes constructions caractéristiques du patrimoine bâti ancien.

2° une structuration de l'urbanisation, marquée par des fronts bâtis structurés et quasi continus venant accompagner sensiblement en parallèle les voiries de desserte (Avenue Louis PASTEUR, Montée du Stade, Montée des GARDANENS et Avenue des Pères Blancs). Les implantations des nouvelles constructions devront tenir compte les bâtisses existantes, dont certaines pourront être réhabilitées.

3° une architecture conçue avec des principes de haute qualité environnementale (captant au maximum l'ensoleillement, tout en se protégeant du vent dominant le mistral)

4° une prise en considération des perspectives paysagères. La composition urbaine de l'ensemble, respectueuse de l'environnement, devra mettre en valeur un mail planté créant une perspective partant du carrefour sur l'avenue Pasteur avec la montée du stade, pour aboutir sur un espace de convivialité situé aux abords d'anciennes constructions repérées sur le plan inséré ci après, Lieux de mémoire du site, avec ses anciennes activités rurales, ces constructions seront pour partie réhabilitées en vue d'accueillir des activités culturelles et associatives. Elles rappelleront l'histoire des lieux aux futurs habitants. L'implantation des futures constructions devra prendre en considération la végétation existante, laquelle pourra le cas échéant faire l'objet d'un remodelage, avec transplantation éventuelle d'oliviers présents sur le site, tout en respectant l'esprit des lieux. La composition urbaine devra également prendre en considération le bâti existant à la périphérie afin d'éviter

## **Orientations d'Aménagement du PLU de Plan de Cuques**

---

des nuisances de voisinage (vues, bruit), et préserver les vues sur l'environnement proche et éloigné.

5° Une maîtrise de l'épannelage général de l'urbanisation de la zone. Sur l'ensemble les constructions seront limitées à quatre niveaux (3 étages sur rez de chaussée maximum), toutefois les quatrièmes niveaux seront de préférence situés sur les fronts bâtis au droit de l'Avenue PASTEUR, de la Montée du Stade et de la Montée des GARDANENS dans sa moitié inférieure. Les niveaux des constructions sont figurés sur le plan des orientations d'aménagement. Les constructions les moins élevées (R + 2) maximum, seront de préférence situées en frange d'urbanisation NORD - EST au droit des constructions existantes sur la zone voisine UD, dans la partie supérieure de la Montée des GARDANENS.

**Photographie aérienne du site**  
Localisation de la zone AUM

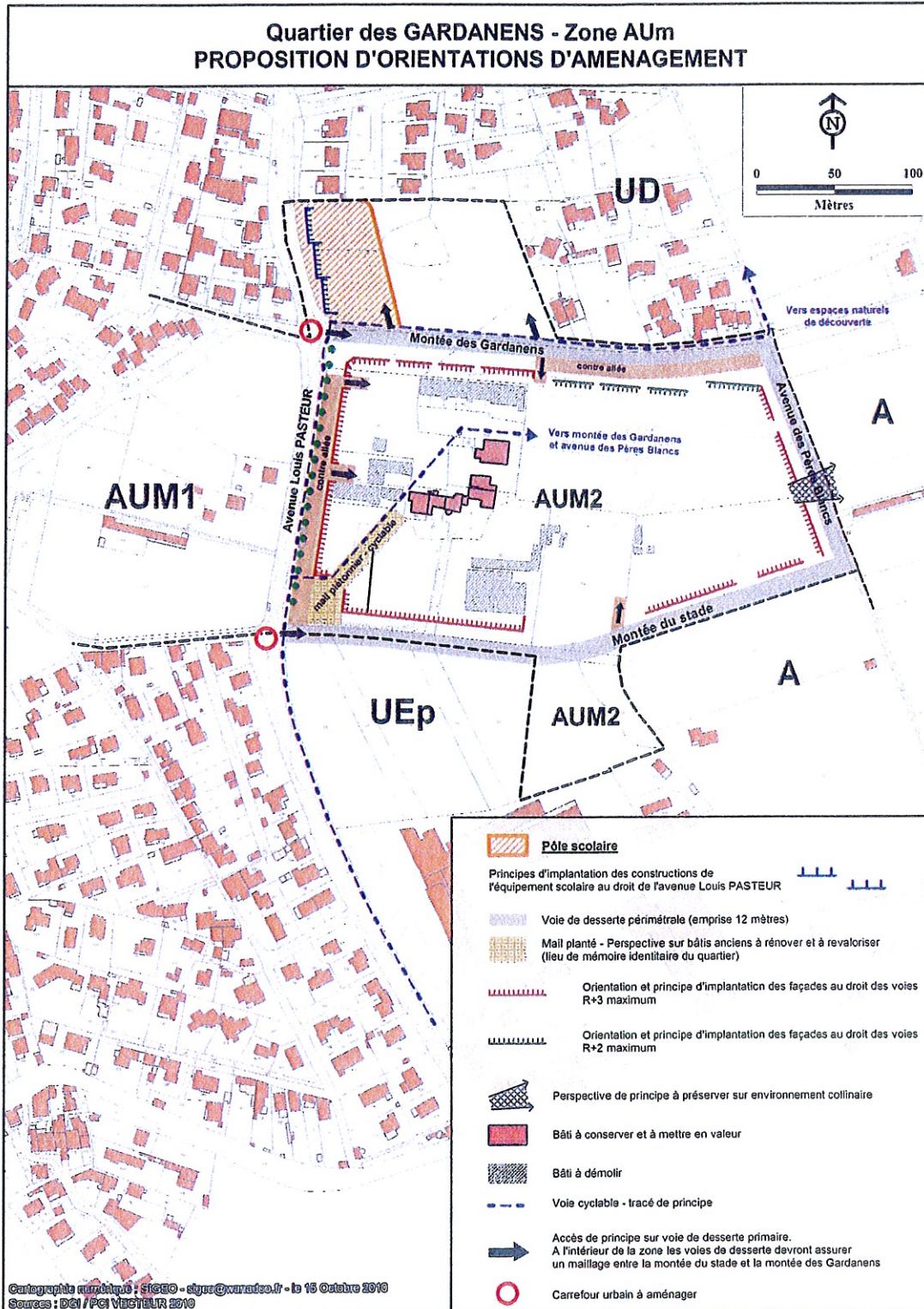


Orientations d'Aménagement du PLU de Plan de Cuques

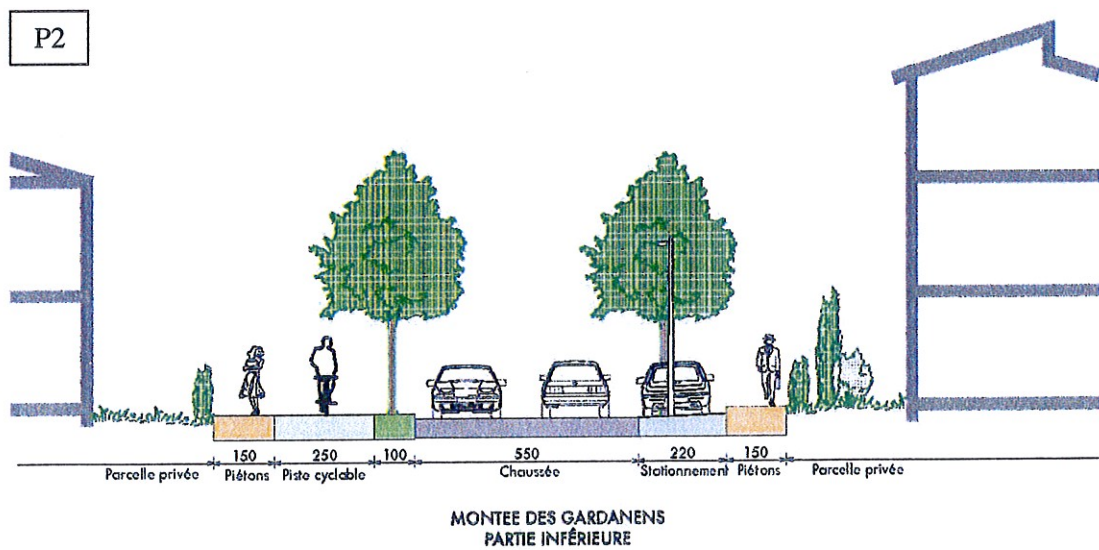
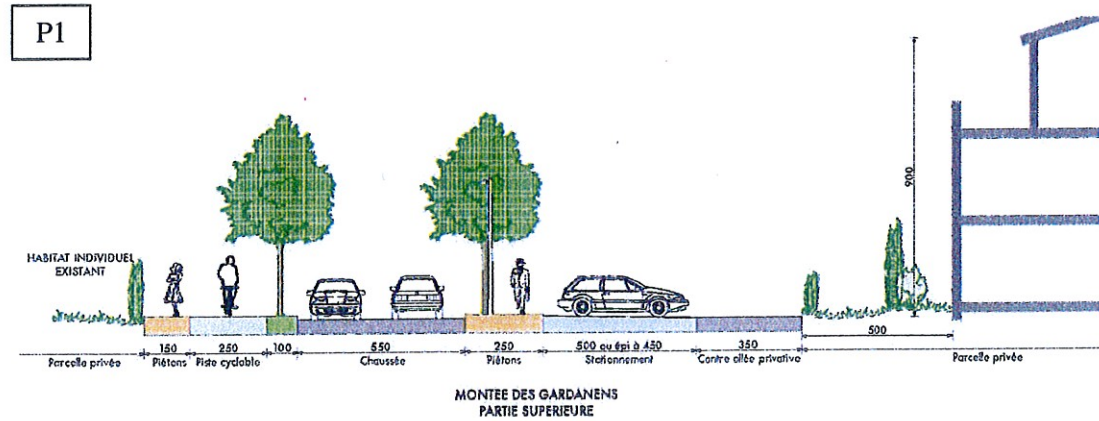
<p><b>Situation de la zone</b></p>	<p>Le secteur des GARDANENS se situe au nord de la Commune, il est traversé par l'Avenue Louis PASTEUR. Située en frange de l'urbanisation existante et au contact des espaces agricoles et naturel, cette zone vient terminer l'urbanisation dans cette partie de la Commune.</p>
<p><b>Surface</b></p>	<p>La surface de la zone est de 6,9 hectares</p>
<p><b>Vocation future de la zone</b></p>	<p>Classée en zone AUM, elle a vocation à accueillir de l'habitat résidentiel, 30% des logement seront destinés à recevoir de l'habitat aidé, en locatif ou en accession, ainsi que des commerces, un équipement scolaire, des locaux pour professions libérales, et des activités artisanales compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Les constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial y seront préservées et mise en valeur.</p>
<p><b>Objectifs poursuivis</b></p>	<p>Stopper la banalisation des formes urbaines sous forme d'habitat individuel non structuré.</p> <p>Profiter de cette fin d'urbanisation pour affirmer dans ce quartier un caractère urbain, identitaire et résidentiel en agissant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>sur son contenant</b>, par des formes bâties structurées en R + 3 maximum, notamment le long de l'Avenue Louis PASTEUR, de la montée du STADE, de la montée des GARDANENS dans sa partie inférieure, ainsi qu'au droit de l'Avenue des Pères Blancs. Une rupture dans le bâti devra permettre de préserver les vues sur le paysage collinaire environnant, au-delà de l'Avenue des Pères Blancs.</li> <li>- <b>sur son contenu</b> en ouvrant la zone à : des activités commerciales de proximité pour les résidents, une école maternelle, des activités de bureaux pour professions libérales et des activités artisanales, non bruyantes et non polluantes, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.</li> <li>- <b>ses fonctionnalités</b> en organisant la circulation, en hiérarchisant les dessertes, en favorisant par des modes doux de circulation les relations entre habitat, commerces et services à l'échelle du quartier (Ecole, Collège, Stade, espaces naturels environnant).</li> </ul> <p>Ce faisant l'aménagement de la zone devra concourir à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- renforcer la mixité urbaine et sociale,</li> <li>- répondre aux besoins en matière de logements et de services,</li> <li>- accroître l'offre de logement et diversifier les formes d'habitat.</li> </ul> <p>Par ailleurs la nouvelle urbanisation devra être respectueuses des richesses patrimoniales, paysagères et environnementales du site et de sa zone d'influence notamment au regard des espaces agricoles et naturels voisins.</p>



Plan des orientations d'aménagement

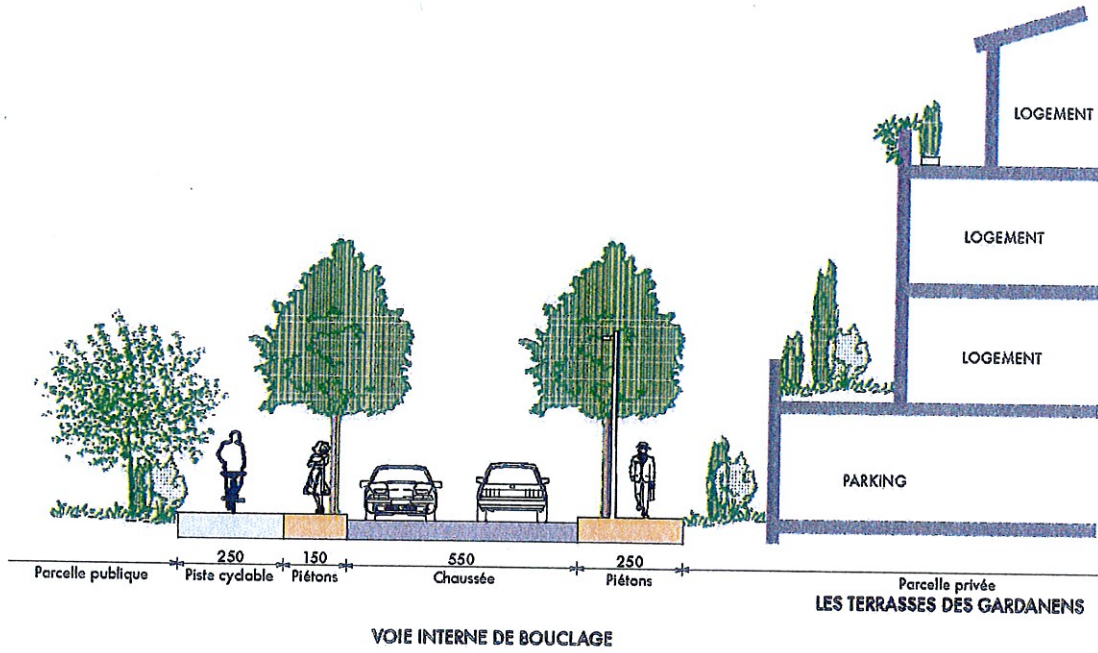
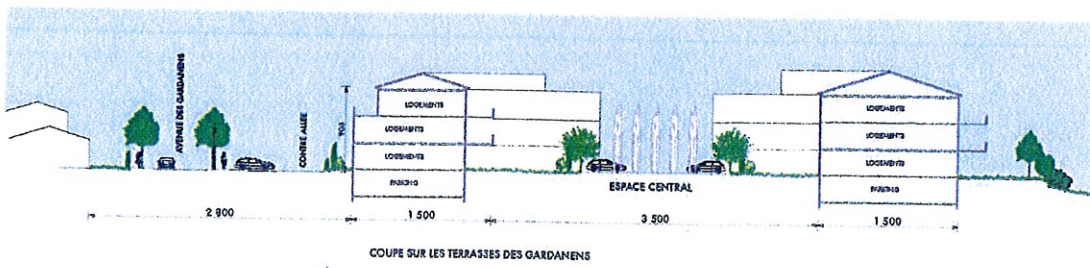


## Profils en travers des voies – Caractéristiques de principe

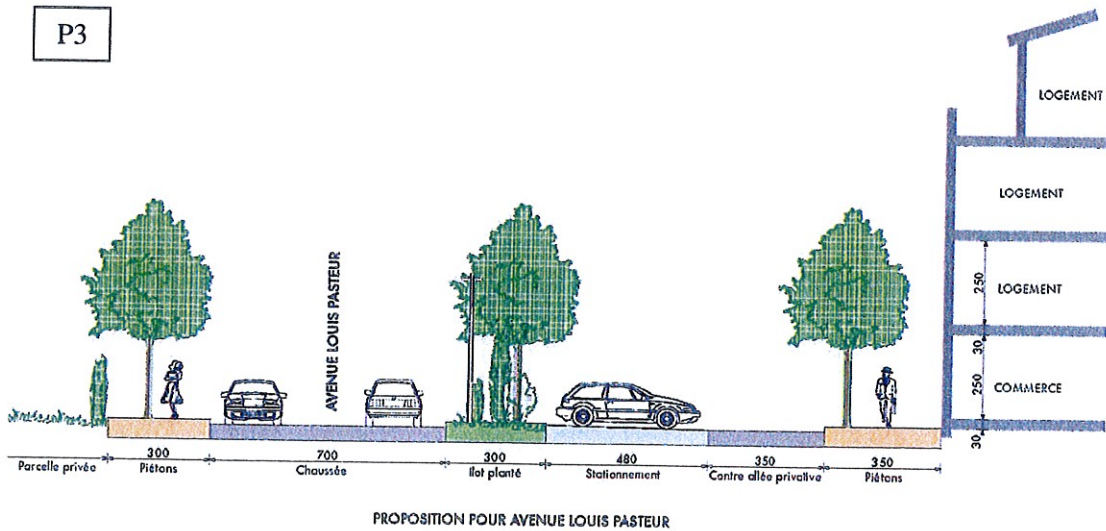




# Orientations d'Aménagement du PLU de Plan de Cuques



P3



## NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

### 1-Etat initial du terrain:

Le terrain assiette du projet, accessible par l'Avenue Pasteur, est un ancien club hippique, situé quartier des VIDARES, dans la zone des Gardanens à Plan de Cuques.

Il est bordé par l'Avenue Pasteur à l'ouest, la Montée du Stade et le stade au sud. Il présente une forte déclivité descendante du Nord Est vers le Sud Ouest. Il est issu de la division d'une propriété bâtie voir DP N°01307512A00123 qui comprend deux lots A et B.

Le projet sera implanté sur le lot A. Dans son état existant et du fait de la présence de carrières hippiques, le lot A concerné par le projet est dépourvu de toute construction et de toute végétation remarquable. Seuls quelques hangars et box à chevaux devront être démolis (voir PC27A1 et PC27A2)

### 2-Le projet:

#### -Aménagement prévu pour le terrain:

Le projet consiste en la réalisation d'une résidence d'habitats collectifs (Bâtiments A, B1, B2, C) et de commerces (Bâtiment D). Il se développe en bordure des voies qui entourent la parcelle, en forme de "L" avec à l'articulation, les Halles Commerciales (Bâtiment D). A la demande de la ville, une contre allée parallèle à l'Avenue Pasteur est créée afin de dégager les bâtiments de la voie principale Pasteur et de permettre l'accès sur la parcelle (entrée 1). Une circulation piétonne en limite ouest de la parcelle ainsi qu'une allée plantée d'arbres bordent le projet avec l'Avenue Pasteur et permettent le lien avec la future urbanisation du quartier des Vidares au nord par la Montée des Gardanens. De part et d'autre de la contre allée, des stationnements sont créés à l'usage de la résidence mais aussi pour les visiteurs et les commerces.

Ce sont les bâtiments qui créent la limite avec les voies afin de créer un cœur d'ilot protégé dans lequel une végétation abondante permet de diminuer l'impact des stationnements en surface et une vue agréable aux balcons des appartements.

Compte tenu de la forte déclivité du terrain dont le projet tire parti afin de créer un dynamisme dans les façades par des jeux de hauteurs, de trames, de couleurs et de terrasses, les bâtiments se présentent sur un "socle" de sous-sois semi enterrés qui eux aussi dégagent les appartements du sol et des vis-à-vis depuis les rues. La végétation abondante en pied de façades au sud et à l'est devant ces murs d'enceinte permet elle aussi d'isoler les bâtiments sans avoir recours à des clôtures qui enferment le projet et ses usagers. Seule la partie Nord du projet, le bâtiment C sera isolée par un jeu de serrurerie sur la contre allée afin de préserver les jardins privés à rez de chaussée, isolés eux aussi par une végétation abondante en limite.

La particularité de ce projet est qu'il mixe une zone résidentielle d'habitations collectives avec un programme de commerces à utilité publique. La position de la Halle Commerciale est de ce fait prévue à l'articulation des bâtiments dans la zone la plus visible depuis l'Avenue Pasteur à l'arrivée du centre ville de Plan de Cuques. Elle s'insère dans la dynamique des cheminements publics prévus dans les aménagements de toutes les voies alentours, avec celle du stade et du collège à proximité. Elle devient par sa position la porte d'entrée du "nouveau quartier" en devenir. Orientée sur la diagonale par rapport au rond point, la transparence de ses façades de la partie centrale permet de voir l'intérieur de l'ilot. Elle respecte les orientations du plu dans la mise en valeur des paysages alentours et de la basilide existante sur le lot B, tout en s'intégrant dans le mur d'enceinte de la résidence, qui par un jeu de percements laissera transparente l'activité commerciale et la dynamique créée par la diversité des services proposés.

Au stade du Permis de Construire, les activités et l'aménagement proposé à l'intérieur des Halles Commerciales ne sont pas définis. Il feront l'objet d'une demande de déclaration préalable aux services de la Ville de Plan de Cuques dès lors que l'aménageur sera connu.

#### - Traitement des constructions:

Afin de respecter une typologie de bâtiments villageois provençaux, les bâtiments sont créés dans un souci de diversité dans le traitement des façades qui présentent par le morcellement en petite trames verticales, l'esprit des maisons de villes. Les différentes hauteurs des bâtiments, les jeux de couleurs, de toitures, de terrasses mais aussi de volets et de pergolas permettent de créer, malgré les hauteurs de deux ou trois niveaux, une résidence à l'échelle humaine.

#### - Matériaux et couleurs :

Les façades seront traitées dans des camaïeux de couleurs chaudes, rythmées par les soubassements appareillés de pierre et des jeux d'enduits tout le long de la contre allée Pasteur. La diversité par un jeu de toitures tuiles deux ou trois pentes, de terrasses et de garde corps atténué le linéaire de façades développé tout le long des voies.

#### - Les espaces libres:

Tous les espaces libres, qu'ils soient en front de rue ou à l'intérieur de la résidence, sont végétalisés tant pour rythmer les cheminements piétons et agréments les jardins et les balcons, que pour préserver l'intimité des occupants de la résidence. Les places de stationnements situées en surface à l'intérieur de l'ilot seront dissimulées soit par la déclivité du terrain soit par des jeux d'arbres et de plantés grimpanes sur des pergolas, et ce afin de ne plus être perceptibles depuis les appartements des étages. Les jardins privés situés au rez de chaussée des bâtiments seront bordés de haies arbustives pour les isoler des cheminements piétons.

#### - Les accès :

La résidence comporte deux entrées, l'entrée N°1 à l'ouest depuis la contre allée Pasteur pour les bâtiments B et C, et l'entrée 2 au sud pour le bâtiment A. L'accès au sous-sol du bâtiment B se fait directement depuis la contre allée Pasteur, celui du sous-sol bâtiment A depuis une rampe accessible par l'entrée 2. Les sous sols sont tous deux semi enterrés pour créer une enceinte naturelle à la résidence. Leur cote du niveau bas inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel permet, en quelques endroits, de dépasser de quelques centimètres les 13 mètres prescrits, comme autorisé dans l'article 10 paragraphe 3, pour pallier à des accidents ponctuels dans la topographie du terrain naturel.

**Bouygues Immobilier**  
**Direction Provence**  
«Grand Large»  
7, bd de Dunkerque - B.P. 30701  
13216 Marseille Cedex 02  
Tél. : 04 96 11 78 50 - Fax : 04 91 90 79 87  
SIRET 562 091 546 00605

**HELENEROUANET**  
architecte D.P.L.G.  
323 rue d'endoume  
13007 marseille  
tel : 06 09 10 45 13  
email:  
helenerouanet@wanadoo.fr

**BOUYGUES IMMOBILIER**

NOTICE **PC4a**

DATE: 28.03.2013

DESCRIPTIVE

OPERATION : LES GARDANENS AVENUE PASTEUR 13380 PLAN DE CUQUES

**PROGRAMME DE TRAVAUX**

**1. VOIRIES ET PARKINGS :**

Cet ensemble résidentiel est bordé au sud par la voie Montée du Stade qui sera réalisée à l'occasion du projet en partenariat avec la CUMP (convention de PUP) qui permettra l'accès à l'entrée 2 de la résidence (Bâtiment A) et à l'ouest par l'Avenue Pasteur qui sera complétée à l'occasion du projet par une contre allée à sens unique bordée de stationnements latéraux qui permettra l'accès à l'entrée 1 de la résidence (Bâtiments B et C). L'accès au Bâtiment D commerces se fera directement depuis la contre allée. Une zone réservée aux livraisons est prévue au pied du bâtiment sur la voie Montée du Stade. Le projet prévoit également l'accès en servitude aux 10 places de stationnements et à la propriété de M. Negrel.

A l'intérieur de la résidence, toutes les voiries, places de stationnements seront réalisées en enrobé noir. Les stationnements sont répartis par zones proches des bâtiments. Détail calcul des places de stationnements :

Pour les bâtiments accession A et B, 1,5 places par logements soit 72 x 1,5 = 108 pks et 1 place visiteurs pour 3 logements soit 24 pks

Pour le bâtiment C, 1 place par logements soit 32x1 = 32 pks

Pour le bâtiment D, 1 place par tranche de 50m2 SDP soit pour 500m2 = 10 places

soit au total 174 places de stationnement réparties en

46 places extérieures, 37 places contre allée, 36 places sous-sol bâtiment B, 13 places sous-sol bâtiment A, 32 places bâtiment C, 10 places réservées par M. Negrel à réaliser dans le cadre d'un autre Permis de Construire sur le lot B de la DP N°01307512A00123.

Les accès aux sous-sols semi enterrés des bâtiments A et B seront réalisés en béton ou enrobé. La numérotation des stationnements et le repérage des places réservées seront peints en blanc au sol. Tous les cheminements piétons seront accessibles aux handicapés et réalisés en béton.

**2. RESEAUX (voir plan de réseaux PC2b)**

**3.**

**-Eaux pluviales :**

Pour la totalité de cet ensemble résidentiel, les eaux de voiries et des toitures seront canalisées et collectées par une série d'avaloirs. Les eaux de toitures de tous les bâtiments A, B, C, D seront collectées en vertical et en périphérie de chaque bâtiment puis renvoyées vers un réseau enterré hors bâtiments.

Toutes ces eaux pluviales et de drainage seront ensuite acheminées vers deux bassins de rétention raccordés sur le réseau pluvial. Le système de rétention prend en compte les prescriptions de la notice hydraulique.

**-Eaux usées :**

Les eaux usées de tous les bâtiments seront collectées dans un réseau commun puis ensuite raccordé au réseau sous voie publique

**-AEP et FT :**

Le raccordement des réseaux eau potable et France Telecom se feront depuis les réseaux existants.

**-Alimentation électrique :** Il est prévu l'implantation d'un transformateur au nord de la contre allée près du bâtiment C.

**-Eclairage :** Toutes les zones de stationnement, les cheminements ainsi que les entrées des bâtiments seront éclairés par des points d'éclairage uniformément répartis :

**4. CLOTURES : (localisation voir plan PC2a)**

- sur voies publiques : compte tenu de la déclivité du terrain en bordure des voies publiques et de la contre allée, et du fait que la quasi-totalité des logements se trouvent surélevés par rapport à la voie du fait de la présence des parkings semi enterrés, seul le bâtiment C et la partie nord du bâtiment B, présente des clôtures sur voies qui seront réalisées en serrurerie sur mur bahut hauteur 1.80 mètre.

- sur mitoyens : elles seront réalisées en grillage à maille rigide de couleur grise ou verte, hauteur 1.80 mètre.

- sur voiries intérieures à la résidence, en bordure des jardins privés des collectifs : elles seront réalisées en grillage à maille simple de couleur grise ou verte, hauteur 1.20 mètre.

5. **ESPACES VERTS :** Toutes les zones prévues pour les plantations végétales seront plantées d'arbres et d'arbustes de variétés diverses et arrosées par arrosage automatisé.

**6. LOCAUX ANNEXES**

**-LOCAUX VELOS** mentionnés LV sur le plan PC2a, PC5e et PC5f

Bâtiment A = 26,25 m2 à l'entrée 2 du Bâtiment A

Bâtiment B = 60 m2 à l'entrée 1

Bâtiment C = 38,25 m2 à l'entrée 1

**-LOCAUX VIDE ORDURE** mentionnés LVO sur le plan PC2a

Bâtiment A = 13,31m2 à l'entrée 2 Bâtiment A

Bâtiment B = 20,15m2 à l'entrée 1 Bâtiment B

Bâtiment C = 15,47 m2

**7. BATIMENTS**

Les structures en élévations seront réalisées en voiles de béton armé et en agglomérés de ciment pour les façades non porteuses.

Les escaliers seront réalisés en béton armé.


Les planchers en prédalle de béton ou en dalle béton

Les façades seront revêtues d'un revêtement de plastique épais (RPE) ou enduit, de différentes couleurs.

Les couvertures seront majoritairement en tuiles et mineurairement en terrasses.

Les menuiseries extérieures seront en PVC blanc équipées de vitrage isolant, de volets roulants ou de volets bois peints.

**Bouygues Immobilier**  
Direction Provence  
"Grand Large"  
7, bd de Dunkerque - B.P. 30701  
13216 Marseille Cedex 02  
Tél. : 04 96 11 78 00 - Fax : 04 91 90 78 67  
SIHET 302 097 045 006 005

		
HELENE ROUANET architecte D.P.L.G. 323 rue d'endoume 13007 marseille tel : 06 09 10 45 13 email: helenerouanet@wanadoo.fr		
<b>BOUYGUES IMMOBILIER</b>		
OPERATION : LES GARDANENS AVENUE PASTEUR 13380 PLAN DE CUQUES	PROGRAMME PC4b	DATE: 28.03.2013
<b>DES TRAVAUX</b>		

La société BOUYGUES IMMOBILIER envisage de réaliser un programme de 104 logements et commerces sur la commune de Plan de Cuques.  
 Le projet comprend l'aménagement de 4 bâtiments de logements en R+3 dont un bâtiment de logements sociaux et un bâtiment dédié aux commerces. Ce programme comprend notamment :  
 L'aménagement des bâtiments sur une surface d'environ 3 142 m<sup>2</sup>.  
 4 147 m<sup>2</sup> d'emprise pour les voiries, places de stationnement, trottoirs et accès privés.  
 4 413 m<sup>2</sup> d'emprise pour les jardins privatifs et les espaces verts communs.

La viabilisation de la parcelle se fera grâce à des raccordements sur les réseaux publics situés au niveau de l'avenue Pasteur ou des réseaux qui seront réalisés dans le cadre de l'aménagement de la Montée du Stade.

**- Les voiries**

**Description générale**

La voirie interne au programme de logement sera raccordée au niveau de la montée du stade pour les logements en accession et au niveau de la future contre-allée à l'avenue Pasteur pour les logements sociaux.  
 Les voiries à double sens d'une largeur comprise entre 4,85 et 5,50 mètres permettront l'accès aux différents bâtiments et notamment aux stationnements en bataille situés à proximité de chaque bâtiment.  
 La contre-allée de l'avenue Pasteur est à sens unique et possèdera une largeur de 3,50 mètres. Elle permettra l'accès aux places de stationnement longitudinales  
 De manière générale, la voirie ne possèdera pas de pente en travers supérieure à 2%, en conformité avec les préconisations du SDIS 13 (Service Départemental d'Incendie et de Secours)

**Description technique**

La structure de chaussée d'une épaisseur d'environ 48 à 54 cm, sera séparée du sol en place par un géotextile, et sera dimensionnée pour un trafic de véhicules légers et de quelques poids lourds occasionnels.  
 Les accès des piétons et des personnes à mobilité réduite  
 Les bâtiments seront accessibles depuis les places de stationnements par des accès piétonniers. L'ensemble des bâtiments seront accessibles à partir des places de stationnement réservées aux P.M.R. par des cheminements constitués de rampe dont les pentes seront inférieures à 4% maximum ou 5% sur moins de 10 mètres avec des paliers de repos.

**Les réseaux secs et humides**

**Les réseaux humides**

**Le réseau d'eau potable**

Le raccordement de l'eau potable se fera sur le réseau en fonte de diamètre Ø100 mm existant sur l'avenue Saint Roch et également sur le réseau en fonte de diamètre Ø100 mm qui sera réalisé au niveau de la montée du stade.  
 Le bâtiment C social sera raccordé sur l'avenue Pasteur.  
 Les commerces sur l'avenue Pasteur ou la montée du Stade  
 Les autres bâtiments sur la Montée du Stade.  
 De manière générale, le réseau interne primaire sera constitué par une canalisation principale de diamètre DN 63 mm en PEHD qui alimentera les différents bâtiments par le biais de canalisations secondaires en PEHD de diamètre DN 32 mm.

**Le réseau des eaux usées**

Le raccordement des eaux usées du programme de logements se fera sur le réseau en PVC de diamètre Ø200 mm existant sur la Montée du stade.  
 Les raccordements de chaque bâtiment seront réalisés grâce à des canalisations en PVC CR8 de diamètre 110 à 200 mm en fonction des débits à évacuer.

**Le réseau des eaux pluviales**

Le système d'assainissement des eaux pluviales du présent programme de logements sera réalisé conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du P.L.U., à savoir :  
 1000 m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé  
 30 l/s par hectare aménagé.  
 Suivant les hypothèses de dimensionnement définies ci-dessus, les eaux de ruissellement issues de l'ensemble des surfaces aménagées du projet (toitures, voirie, parkings et espaces verts) seront collectées par deux réseaux internes des eaux pluviales qui seront raccordés sur des ouvrages de rétention enterrés.  
 Un bassin de rétention enterré de 214 m<sup>3</sup> utile sera réalisé sous les espaces verts à côté du bâtiment C social et sera calibré à 14 l/s avant un rejet dans le réseau d'eaux pluviales communal situé sous l'avenue Pasteur.  
 Un bassin de rétention enterré de 502 m<sup>3</sup> utile sera réalisé en génie civil sous les commerces et sera calibré à 21 l/s avant un rejet dans le réseau d'eaux pluviales communal qui sera créé sous la Montée du stade.

**Les réseaux secs**

**Le réseau électrique**  
 La viabilisation électrique de la parcelle nécessitera a priori, la mise en place d'un poste de transformation électrique qui sera positionné dans l'angle Nord-ouest du programme et sera accessible depuis la contre-allée de l'avenue Pasteur.

L'alimentation des bâtiments sera réalisée par le biais de coffrets Fausse Coupure.

Des alimentations indépendantes seront réalisées pour :

- Le bâtiment C social,
- Les commerces,
- Les autres bâtiments.

**Le réseau gaz**

Le raccordement se fera sur le réseau existant au niveau de l'avenue Pasteur et sur le réseau créé au niveau de la Montée du Stade.

Des alimentations indépendantes seront réalisées pour :

- Le bâtiment C social,
- Les commerces,
- Les autres bâtiments sur la Montée du Stade.

**Le réseau de télécommunication**

Le raccordement se fera grâce à des réseaux enterrés à partir des chambres de télécommunication existantes au niveau de l'avenue Pasteur et créées au niveau de la Montée du Stade.

**L'éclairage**

L'éclairage du programme se fera par le biais de candélabres d'une hauteur comprise entre 4 et 5,50 mètres qui seront mis le long des cheminements piétonniers et notamment le long des accès des Personnes à Mobilité Réduite.  
 Cet éclairage sera conforme aux normes en vigueur pour l'accessibilité P.M.R.. Cet éclairage permettra également un éclairage feutré des parkings et voie d'accès.

**Bouygues Immobilier**  
**Direction Provence**  
 «Grand Brige»  
 7, bd de Dunkerque M.B.P. 30701  
 3216 Marseille Cedex 02  
 Tél. : 04 98 11 78 00 FAX : 04 91 90 78 87  
 SIRET 562 091 546 00605



<b>BOUYGUES IMMOBILIER</b>	
<b>NOTICE HYDRAULIQUE</b>	<b>PC4c</b>
OPERATION : LES GARDANENS AVENUE PASTEUR 13380 PLAN DE CUQUES	
HELENE ROUANET architecte D.P.L.G. 323 rue d'endoume 13007 marseille tel : 06 09 10 45 13 email: helenerouanet@wanadoo.fr	DATE: 28.03.2013

OFFICE NOTARIAL  
9, rue d'Astorg  
75384 PARIS CEDEX 08

41608403



/31/

282090Z

**L'AN DEUX MILLE DOUZE ,  
LE QUATRE MAI**

PARDEVANT Maître André PÔNE, notaire associé de la Société « Nicolas THIBIERGE, André PÔNE, Eliane FREMEAUX, Henri PALUD, Hervé SARAZIN, Jean-François SAGAUT et Jean-Christophe CHAPUT », Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (huitième arrondissement), 9 rue d'Astorg.

**A COMPARU :**

Madame Ghislaine PEREZ CARTIGNY, Clerc de notaire, domiciliée à PARIS (8<sup>ème</sup>), 9, rue d'Astorg,

LAQUELLE a, par ces présentes, déposé au rang des minutes afin qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions dont besoin sera.

L'original d'un pouvoir consenti suivant acte sous seing privé en date du 10 AVRIL 2012.

**PAR :**

**Monsieur Lionel GAYVALLET, Directeur Région PROVENCE, au nom et pour le compte de :**

***La société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER, société anonyme au capital de 138.577.320 Euros, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine), 3 boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 RCS NANTERRE,***

En vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Patrick ALARY, Directeur Général Logement SUD de la société BOUYGUES IMMOBILIER, suivant acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> février 2012, déposé au rang des minutes de Maître PÔNE, notaire susnommé, le 13 mars 2012, laquelle délégation comporte une autorisation de sous délégation partielle.

Monsieur ALARY agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Philippe JOSSE, Directeur Général Logement France de la société BOUYGUES IMMOBILIER, suivant acte sous seing privé en date du 2 janvier 2012, déposé au rang des minutes de Maître PÔNE, notaire susnommé, le 13 mars 2012, laquelle

délégation comporte une autorisation de sous délégation partielle.

Monsieur JOSSE agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur François BERTIERE, Président Directeur Général de la société BOUYGUES IMMOBILIER, suivant acte sous seing privé en date du 14 mai 2007, déposé au rang des minutes de Maître PÔNE, notaire susnommé, le 6 juin 2007, laquelle délégation comporte une autorisation de sous délégation partielle.

Monsieur BERTIERE agissant en qualité de représentant légal de la société BOUYGUES IMMOBILIER.

**AU PROFIT DE :**

**Monsieur Jean Charles CELHAIGUIBEL**, Directeur Régional Adjoint Provence Sud et Grandes Affaires de BOUYGUES IMMOBILIER, région « Provence », domicilié professionnellement Grand Large - 7 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE,

*A L'EFFET D'EXERCER CERTAINS POUVOIRS VISES DANS L'ACTE SOUS SEING PRIVE DU 10 AVRIL 2012.*

Laquelle pièce est demeurée ci-annexée.

**MENTION**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

**DONT ACTE**

Etabli sur deux pages.

A PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement) 9, rue d'Astorg, en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Et après lecture faite, la comparante a signé le présent acte avec le notaire soussigné, susnommé.

Suivent les signatures.

La minute porte la mention : « Droits d'enregistrement sur Etat : 125 € ».

Suit la teneur littérale de l'annexe par photocopie :

Annexé à cet acte  
reçu par le notaire  
sous seing privé  
M. Charles... Mandataire

### POUVOIR

Je soussigné Lionel GAYVALLET agissant en qualité de Directeur Région Provence de la société BOUYGUES IMMOBILIER, société anonyme au capital de 138 577 320 Euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 562.091.546, dont le siège social est 3 Boulevard Gallieni 92130 Issy les Moulineaux,

En vertu des pouvoirs conférés par Patrick ALARY agissant en qualité de Directeur Général Logement Sud, de la société BOUYGUES IMMOBILIER, par acte sous seing privé en date du 1er février 2012, ladite délégation comportant la faculté de subdélégation,

Lui-même agissant en vertu des pouvoirs conférés par Philippe JOSSE de la société BOUYGUES IMMOBILIER, par acte sous seing privé en date du 2 janvier 2012, ladite délégation comportant la faculté de subdélégation,

Lui-même agissant en vertu des pouvoirs conférés par François BERTIERE, Président Directeur Général de la société BOUYGUES IMMOBILIER, par acte sous seing privé en date du 14 mai 2007, ladite délégation comportant la faculté de subdélégation,

### CONSTITUE PAR LES PRESENTES COMME MANDATAIRE :

- Jean Charles CELHAIGUIBEL  
né le 7 novembre 1960 à Alger  
domicilié Grand Large - 7 Boulevard de Dunkerque - 13 002 MARSEILLE  
ci-après "le Mandataire"

à qui je confère les pouvoirs énoncés ci-après, étant précisé que ces pouvoirs sont liés aux fonctions de Directeur Régional Adjoint Provence Sud et Grandes Affaires du Mandataire, et ne pourront s'exercer que dans la région « Provence » définie conformément aux notes d'organisation en vigueur, dans le cadre de l'activité immobilière et en application des décisions de la Direction Générale relevant de l'objet de BOUYGUES IMMOBILIER et, des sociétés existantes (ou à constituer) dans lesquelles BOUYGUES IMMOBILIER exerce (ou exercera) les fonctions de représentant légal ou est (ou sera) investie d'une mission de prestations de services ou de délégation de maîtrise d'ouvrage (ci-après "les Sociétés") dans les limites de ces missions.

### POUVOIRS

Vendre en l'état ou en l'état futur d'achèvement ou achevés, céder (notamment par voie d'apport ou d'échanges), moyennant les prix et conditions que le Mandataire avisera, tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis appartenant ou pouvant appartenir aux Sociétés, établir et signer tous contrats préliminaires de réservation ou promesses en vue de la vente de ces biens et droits, donner les instructions au séquestre en vue de restituer le dépôt de garantie.

Payer le prix des acquisitions comptant ou obliger les sociétés au paiement aux époques et de la manière qui seront stipulées, ainsi qu'à l'exécution de toutes conditions qui seront imposées.

Le 

2

Négocier, signer et résilier tous contrats dans le cadre de la réalisation d'opérations immobilières avec toutes personnes de droit privé ou de droit public, notamment de promotion immobilière, de maîtrise d'ouvrage déléguée, de marchés de travaux et polices d'assurance aux conditions que le Mandataire avisera.

- Etablir tous cahiers des charges, états descriptifs de division, règlements de copropriété, constituer toutes associations syndicales, constituer toutes servitudes, tous traités de cours communes, procéder à toute division du sol, établir tous procès-verbaux de bornage etc ...

- Recevoir et donner quittance de toutes sommes reçues, consentir, renoncer à tous privilèges, actions résolutoires et toutes hypothèques. Donner mainlevée avec ou sans paiement, de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire, et consentir à la radiation de toutes inscriptions.

Exercer toutes poursuites nécessaires à la préservation des intérêts des Sociétés et à cet effet notamment engager toutes procédures et produire à tous ordres ou distributions, et effectuer toutes déclarations de créance.

- Convoquer et participer à toutes assemblées ou Comité des Sociétés, des copropriétés ou des associations syndicales dans lesquelles les Sociétés détiennent ou détiendront directement ou indirectement une participation financière.

Effectuer toute demande d'engagements et de garanties bancaires, signer les lettres d'ordre, en accepter les conditions et plus généralement tous documents nécessaires à l'activité des Sociétés auprès de tout établissement bancaire ou de crédit étant précisé qu'en vertu du présent pouvoir, le Mandataire n'a pas la faculté de contracter des emprunts sauf les concours bancaires qui résulteraient de la mise en jeu des cautions et garanties délivrées.

Gérer les programmes immobiliers réalisés par les Sociétés sur les plans technique, administratif, financier et commercial en vue de répondre aux objectifs de qualité, de délais, d'exécution et de prix.

Faire et signer toute demande administrative notamment de permis de construire, de lotir et de démolir...

Recevoir et retirer les lettres simples, ou recommandées ainsi que tous actes d'huissiers.

- Signer toute correspondance relative à l'objet du présent mandat.

- Assurer sous sa seule responsabilité le respect scrupuleux de la réglementation en vigueur applicable aux Sociétés et notamment :

- en matière de publicité, de vente immobilière, de crédit, de protection et d'information du consommateur ;

- en matière de règles générales de la construction des bâtiments d'habitation, bureaux et autres constructions ;

- en matière d'hygiène, de sécurité et du travail.

- D'une manière plus générale, passer et signer tous actes, pièces et documents, et faire tous actes nécessaires à l'exécution du présent mandat.

L4

T



En votre qualité de Directeur, vous disposez, pour l'exercice des pouvoirs et des responsabilités ci-dessus conférés, de la compétence, de l'autorité et des moyens nécessaires pour veiller personnellement à l'application des lois et règlements en vigueur.

J'attire votre attention sur le fait, qu'en raison de la présente délégation, votre propre responsabilité notamment pénale peut se trouver engagée.

Je vous demande, pour le cas où, dans l'avenir, vous estimeriez ne plus disposer des moyens nécessaires à l'exercice de ces pouvoirs et responsabilités, de m'en informer sans délai afin que toutes dispositions utiles soient prises.

Vous pourrez :

- sous votre responsabilité, subdéléguer partie de ces pouvoirs et responsabilités ci-dessus conférés à tout subordonné compétent et disposant de l'autorité et des moyens nécessaires,
- autoriser le subdélégué que vous aurez ainsi désigné à subdéléguer à son tour, partie de ces pouvoirs et responsabilités à un subordonné compétent et disposant de l'autorité et des moyens nécessaires avec encore faculté de subdélégation dans les mêmes conditions.

\*\*\*

La présente délégation de pouvoirs :

- annule et remplace toutes celles qui auraient pu être consenties au Mandataire,
- prend effet à compter du 10 avril 2012
- pourra être modifiée ou résiliée à tout moment par notification écrite du mandant et prendra automatiquement fin en cas de cessation du contrat de travail du mandataire.

Fait à Marseille, le 10 avril 2012

en trois exemplaires dont un pour le dépôt aux rangs des minutes de Maître PONE, notaire associé à PARIS.


Lionel GAYVALLET  
Directeur Région Provence  
(bon pour délégation de pouvoir)

Bon pour délégation de pouvoir



Jean Charles CELHAIGUIBEL  
Directeur Régional Adjoint  
(bon pour acceptation de pouvoir)

Bon pour acceptation de pouvoir



Les présentes établies sur SIX pages, sans renvoi ni mot rayé nul, ont été collationnées, reconnues conformes à la minute, signées, scellées et délivrées par Maître André PÔNE, notaire, associé de la Société « Nicolas THIBIERGE, André PONE, Eliane FREMEAUX, Henri PALUD, Hervé SARAZIN, Jean-François SAGAUT et Jean-Christophe CHAPUT », Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (8ème) rue d'Astorg n° 9.

**POUR COPIE AUTHENTIQUE**

Les feuilles de la présente copie authentique sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. En conséquence, elles n'ont pas été paraphées par le Notaire, en application de l'article 15 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971.

