

**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**

**La Société civile Immobilière Méditerranée**

**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 **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MEDITERRANEE**, Société civile immobilière de construction vente, au capital de 15.397,35 euros, ayant son siège social à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts-de-Seine) 22/24 Rue de Bellevue identifiée sous le numéro SIREN 442 964 391 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, Alexandre MILOYAN, Chef d'Agence Provence, en vertu de pouvoir de Franck ROLLOY, Directeur Général Délégué de PROMOGIM Groupe, gérant statutaire de la SCI,

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, la SCI Méditerranée et la SCI PLAN DE CUQUES LES GARDANENS (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 la SCI Méditerranée.

LA SCI MEDITERRANEE envisage la réalisation d'un programme de construction de 242 logements dont 73 logements sociaux et 169 en accession pour une surface de plancher de 14 389 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 L332-11-3 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 SCI MEDITERRANEE.

Cette opération consiste en la réalisation de 242 logements dont 73 logements sociaux et 169 en accession libre. La surface totale de plancher à développer dans le cadre de cette opération s'élève à 14 389 m<sup>2</sup>. (Annexe 4)

## **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 la SCI Méditerranée, 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.

Cette assiette foncière, d'une superficie totale d'environ 30 085 m<sup>2</sup> est constituée des parcelles AK 86, AK 98, AL 2 ,et d'un lot nommé DP2 de 9604 m<sup>2</sup> issu de la DP N° 013075 13A0068 (ce lot est constitué des parcelles AL 22, partie de AL 152, et partie de AL 223 pour une superficie de 9604 m<sup>2</sup> et une SDP affectée de 5173 m<sup>2</sup>)

Ladite assiette foncière étant représentée par un liseré de couleur violet 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 LA SCI PLAN-DE-CUQUES LES GARDANENS (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 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 la SCI Méditerranée 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 la SCI Méditerranée 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 la SCI Méditerranée au plus tard en septembre 2015.

Par dérogation au présent article et aux articles 3 et 4 de la présente convention, dès lors que la SCI Méditerranée 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 14 389 m<sup>2</sup> à réaliser par la SCI Méditerranée.

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.

**La SCI Méditerranée 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 1 086 615 euros ( 14 389 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, la SCI Méditerranée 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 543 307,5 €, un an après l'obtention du permis de construire
- 50 % de la somme due soit 543 307,5 €, deux ans après l'obtention du permis de construire

La SCI Méditerranée 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 du constructeur, 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 la SCI Méditerranée 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 la SCI Méditerranée, 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**

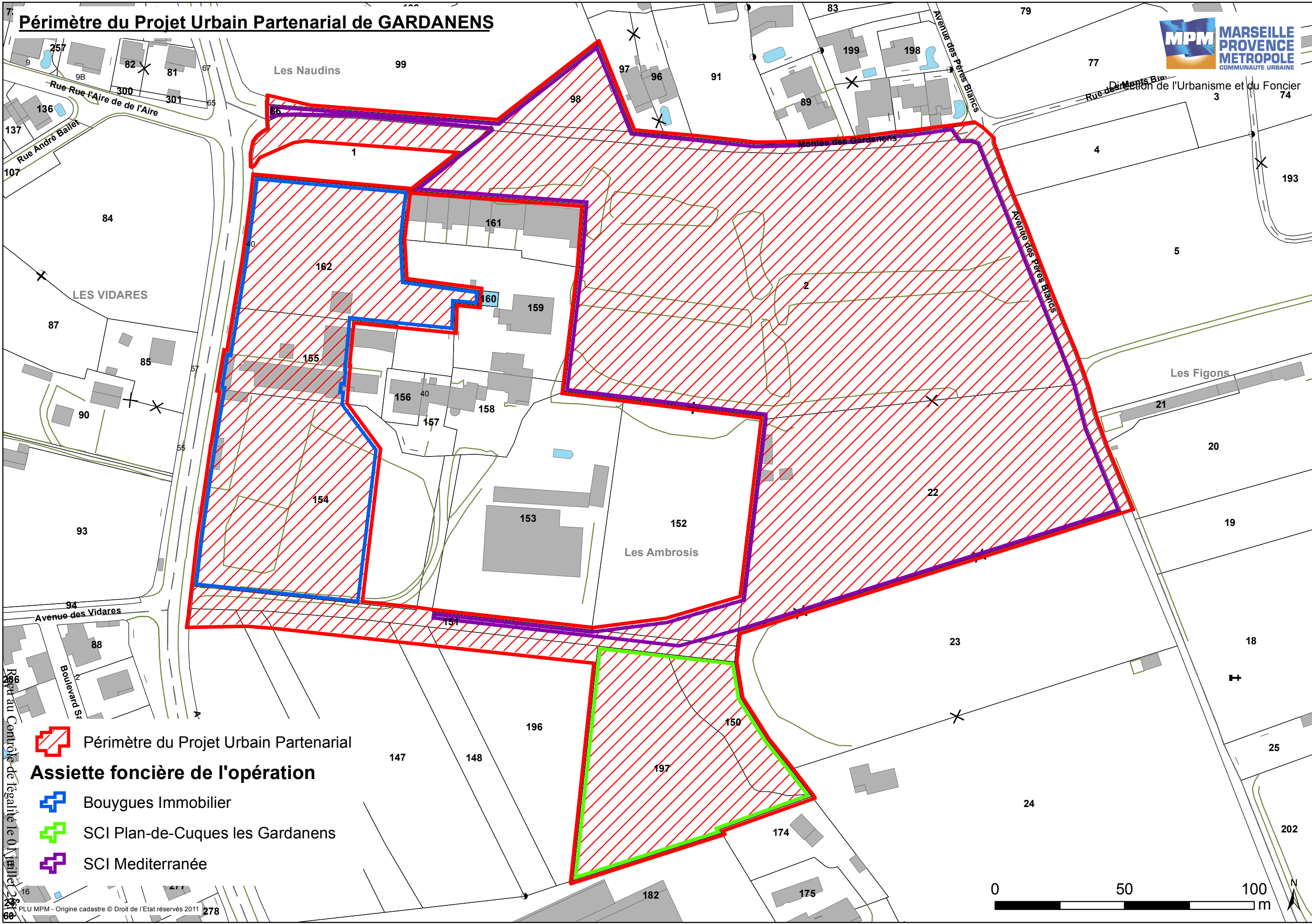
Le Président,  
Monsieur Eugène CASELLI

**Pour** la SCI Méditerranée  
Monsieur Alexandre MILOYAN

### **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

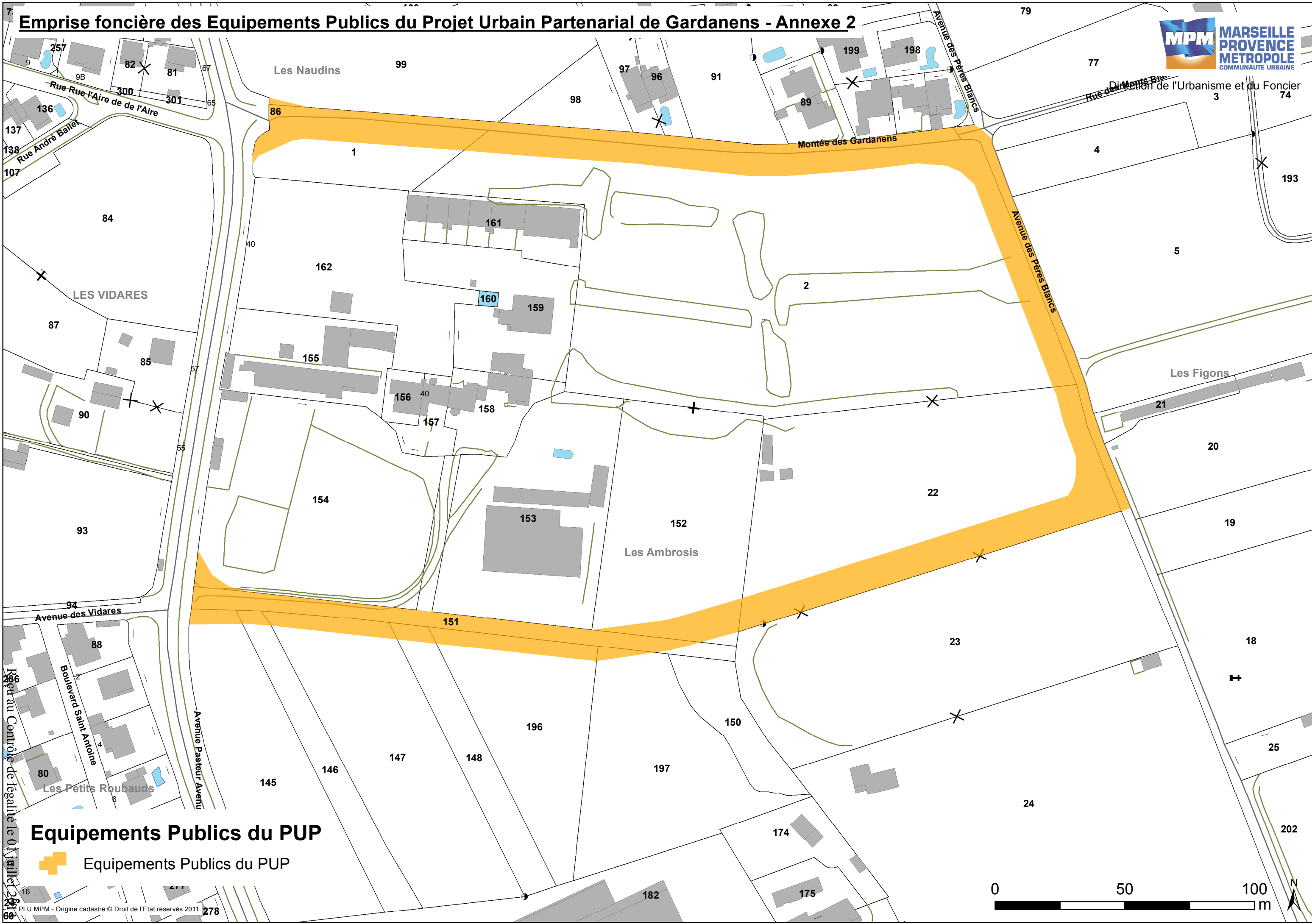


SCI Méditerranée




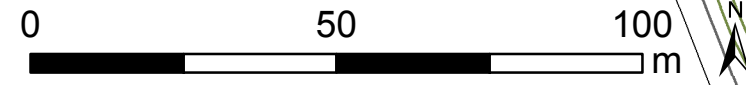
Reçu au Contrôle de légalité le 01/11/11 et 28/11/11

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

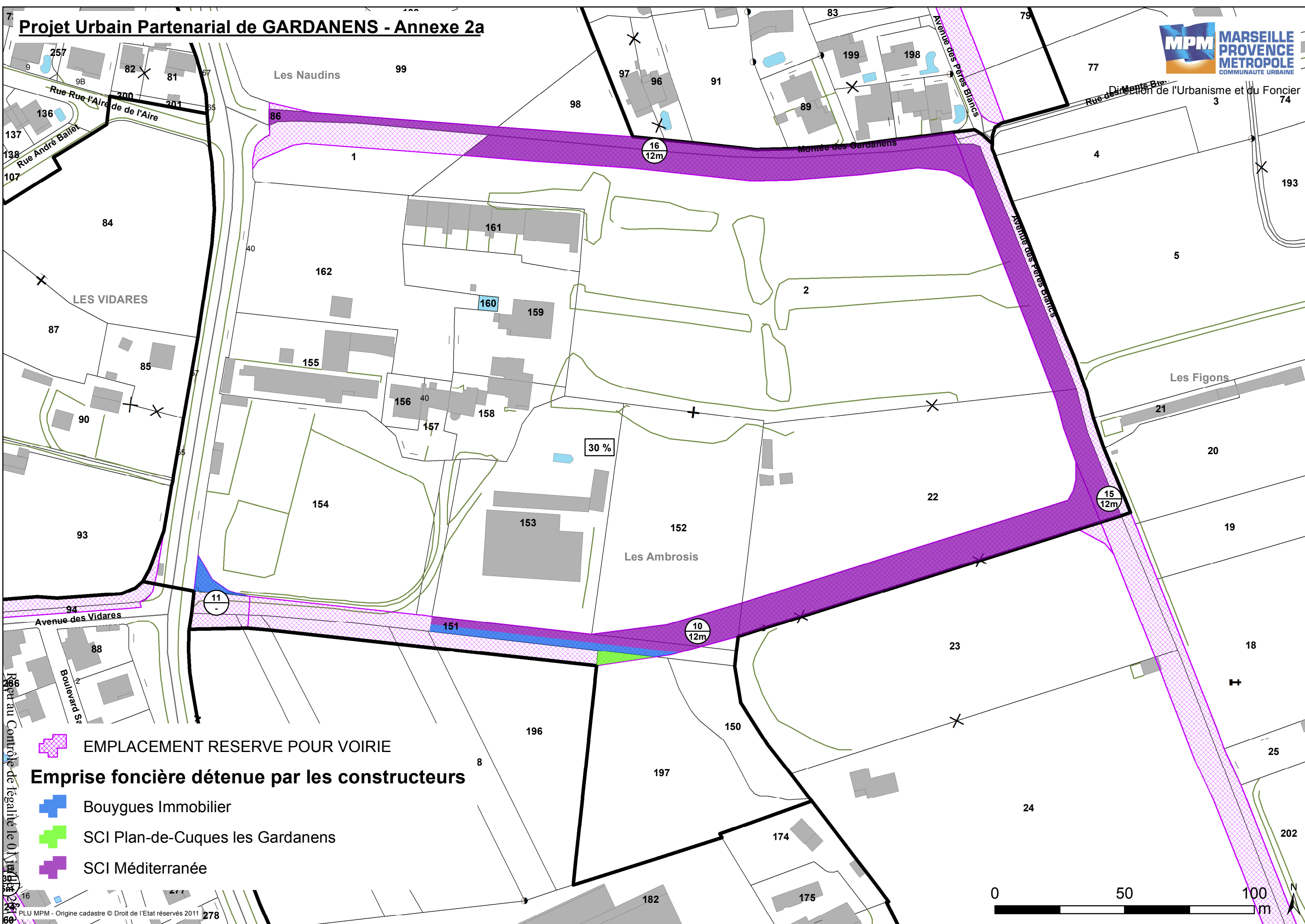


## Equipements Publics du PUP

 Equipements Publics du PUP






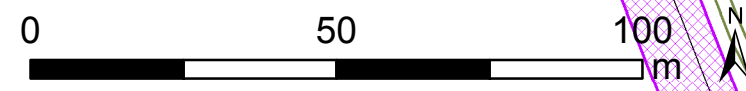
# Projet Urbain Partenarial de GARDANENS - Annexe 2a



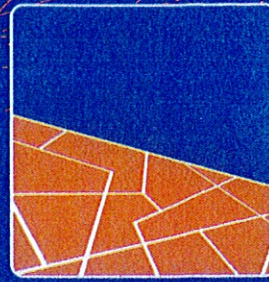
 EMLACEMENT RESERVE POUR VOIRIE

## Emprise foncière détenue par les constructeurs

-  Bouygues Immobilier
-  SCI Plan-de-Cuques les Gardanens
-  SCI Méditerranée





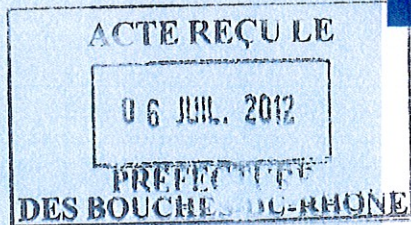


**PLU**  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME

## 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

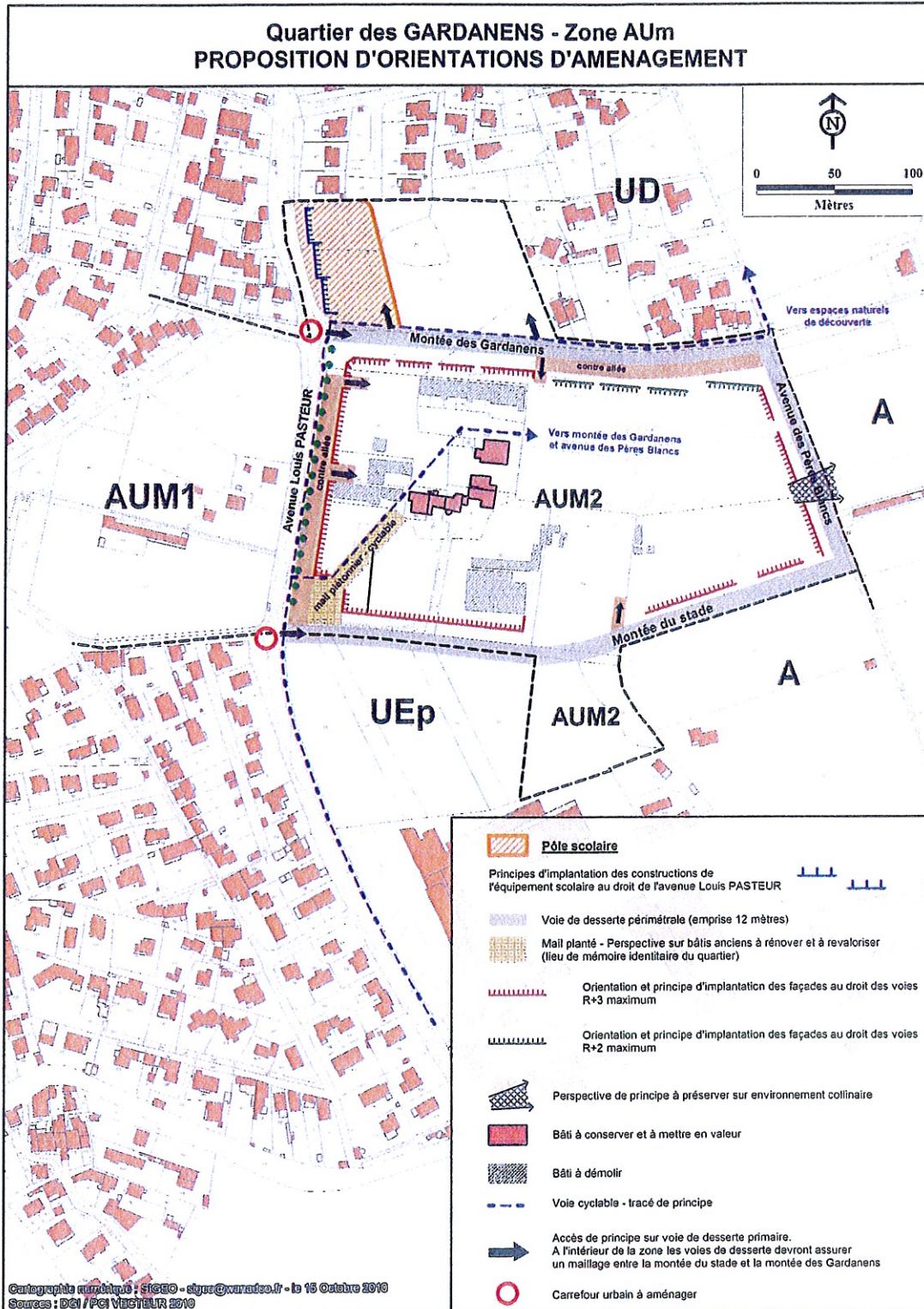


Orientations d'Aménagement du PLU de Plan de Cuques

<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>

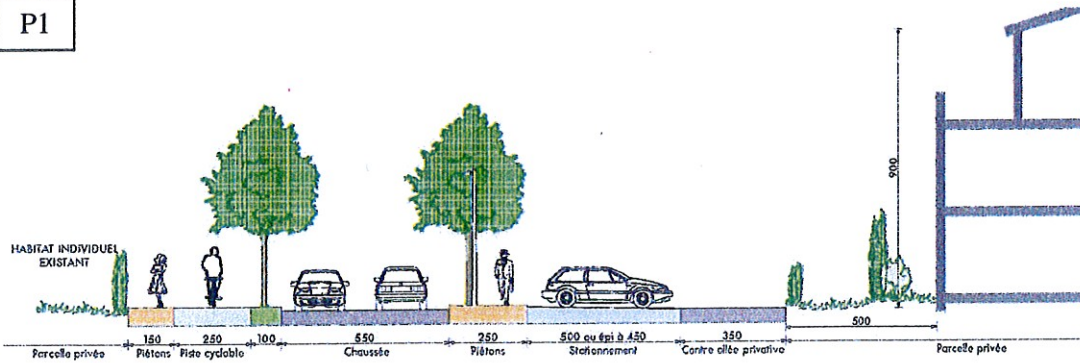
ACTE REÇU LE  
06 JUL. 2012  
PREFECTURE  
DES BOUCHES-DU-RHONE

Plan des orientations d'aménagement



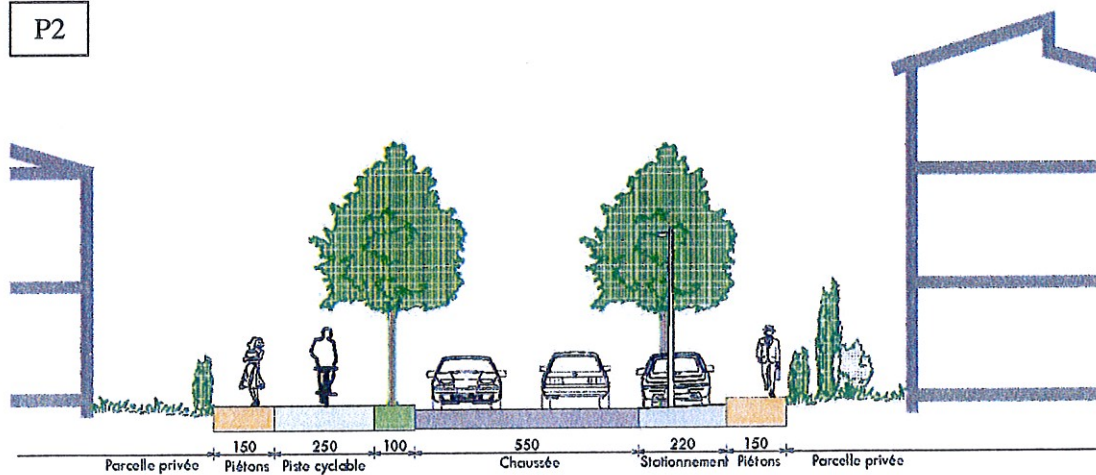
Profils en travers des voies – Caractéristiques de principe

P1



MONTEE DES GARDANENS  
PARTIE SUPERIEURE

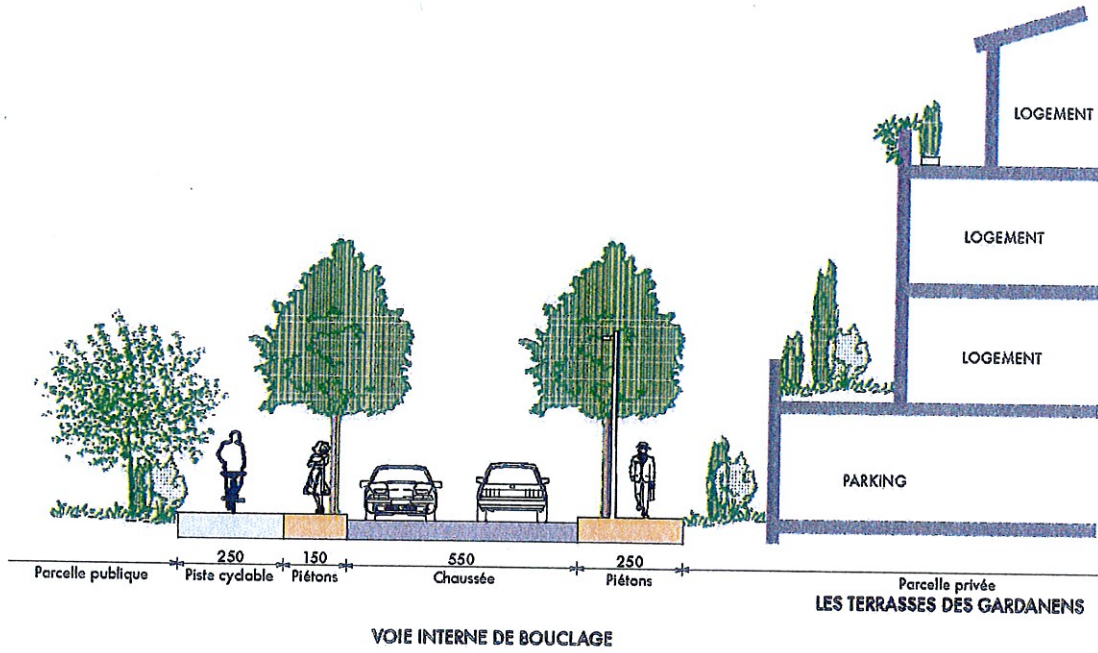
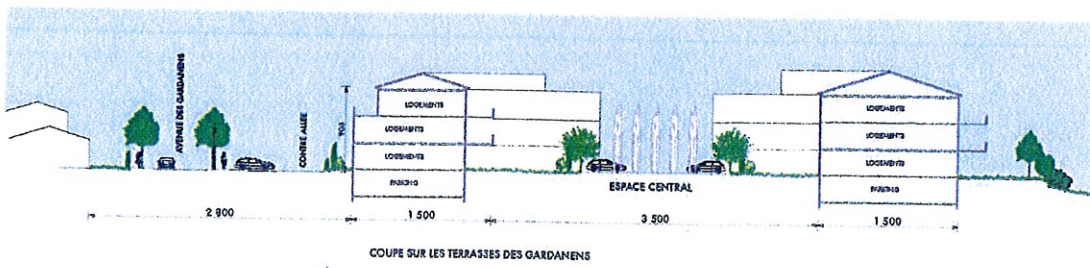
P2



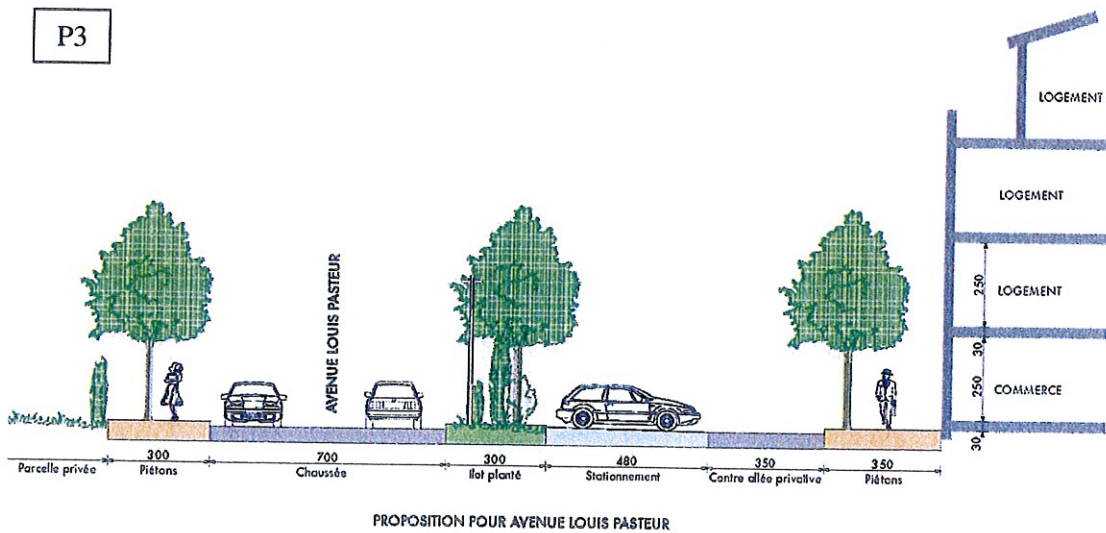
MONTEE DES GARDANENS  
PARTIE INFÉRIEURE



# Orientations d'Aménagement du PLU de Plan de Cuques



P3



## Extrait Kbis

### IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Extrait au 26 Décembre 2012

#### IDENTIFICATION

*Dénomination sociale :* **PROMOGIM GROUPE SA**  
*Numéro d'identification :* 339 715 336 R.C.S. NANTERRE  
*Numéro de gestion :* 1986 B 03586  
*Date d'immatriculation :* 29 Décembre 1986

#### RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA PERSONNE

*Forme juridique :* Société anonyme  
*Au capital de :* 150 000 000,00 Euros  
*Adresse du siège :* 22 Rue De Bellevue 92100 Boulogne  
*Durée de la société :* Jusqu'au 06 OCTOBRE 2085  
*Date d'arrêt des comptes :* 31 Décembre  
*Constitution - Dépôt de l'acte constitutif :* Au Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE le 24 Décembre 1986 sous le numéro 17795  
*Publication :* Affiches Parisiennes du 8 Novembre 1986 au 10 Novembre 1986

#### ADMINISTRATION

*Président du conseil d'administration*  
*Directeur général* Monsieur ROLLOY CHRISTIAN  
*né(e) le* 07/01/1935 à BOULOGNE BILLANCOURT 92100  
*de nationalité* Française  
*demeurant* 15 Rond-Point Andre Malraux 92100 Boulogne Billancourt

*Directeur général délégué*  
*Administrateur* Monsieur ROLLOY ERIC MARIE ANDRE  
*né(e) le* 24/10/1962 à BERGUES 59380  
*de nationalité* Française  
*demeurant* 24 Rue Escudier 92100 Boulogne Billancourt

*Directeur général délégué*  
*Administrateur* Monsieur ROLLOY FRANCK  
*né(e) le* 23/06/1964 à BERGUES 59380  
*de nationalité* Française  
*demeurant* 439 Bis Chemin Des Combes (Maison Toscane) 06600 Antibes

*Directeur général délégué*  
*Administrateur* Monsieur ROLLOY Damien  
*né(e) le* 20/09/1975 à PARIS 75015  
*de nationalité* Française  
*demeurant* 7 Rue Imbergeres 92330 Sceaux

*Administrateur* ROLLOY SAS  
(333 603 868 R.C.S. NANTERRE)  
22/24 Rue De Bellevue 92100 Boulogne Billancourt  
*Forme juridique* Société par actions simplifiée  
*représentée par*  
Monsieur ROLLOY CHRISTIAN

### *Extrait Kbis*

#### IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Extrait au 26 Décembre 2012

*né(e) le 07/01/1935 à BOULOGNE BILLANCOURT 92100  
de nationalité Française  
DEMEURANT : 15 ROND POINT ANDRE MALRAUX 92100  
BOULOGNE*

*Administrateur*

Monsieur VIOT MICHON COSTER ETIENNE PIERRE MARIE  
HENRI

*né(e) le 18/07/1940 à NANTES 44000  
de nationalité Française*

*demeurant 146 Rue De Gallieni 92100 Boulogne*

*Administrateur*

BNP PARIBAS IMMOBILIER  
(381 360 452 R.C.S. PARIS)  
36 Bis Avenue De L'Opera 75008 Paris

*représentée par*

Monsieur THEL PHILIPPE

*né(e) le 19/02/1955 à CARCASSONNE 11000  
de nationalité Française*

*48 RUE DU GENERAL FOY 75008 PARIS*

*Administrateur*

CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK  
(304 187 701 R.C.S. NANTERRE)

9 Quai Du President Paul Doumer 92920 Paris La Defense Cedex

*Forme juridique Société anonyme*

*représentée par*

Monsieur LEROY Jean-Jacques

*né(e) le 25/06/1954 à GAUVILLE 80290  
de nationalité Française*

*demeurant au 132 rue du Président Wilson 92300 Levallois Perret*

*Administrateur*

ASTRIA SAS  
(414 889 246 R.C.S. NANTERRE)  
22/24 Rue De Bellevue 92100 Boulogne Billancourt  
*Forme juridique Société par actions simplifiée*

*représentée par*

Monsieur ROLLOY CHRISTIAN

*né(e) le 07/01/1935 à BOULOGNE BILLANCOURT 92100  
de nationalité Française*

*demeurant :15 rond point André Malraux 92100 Boulogne*

*Administrateur*

Monsieur COUCHOU MEILLOT FRANCOIS

*né(e) le 14/04/1948 à CAEN 14000  
de nationalité Française*

*demeurant 58 Rue De L'Eglise 75015 Paris*

*Commissaire aux comptes titulaire*

SOCIETE EUROPEENNE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

### *Extrait Kbis*

IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS  
Extrait au 26 Décembre 2012

7 Avenue Mac Mahon 75017 Paris

*Commissaire aux comptes titulaire* COMPAGNIE FIDUCIAIRE DE CONSEIL ET D'AUDIT  
36 Avenue Hoche 75008 Paris

*Commissaire aux comptes suppléant* Monsieur LE BRIS JEAN-PIERRE  
né(e) le 09/06/1947 à PARIS 75017  
de nationalité Française  
demeurant 4 Rue Munier 78600 Maisons Laffitte

*Commissaire aux comptes suppléant* Monsieur JOUVE PIERRE  
demeurant 7 Avenue Mac Mahon 75017 Paris

#### RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE COMMERCIALE

*Origine de la société :* Cette société se constitue  
*Origine du fonds ou de l'activité :* Création d'un fonds de commerce  
*Activité :* Société d'investissement  
*Adresse de l'établissement principal :* 22 Rue De Bellevue 92100 Boulogne  
*Commencement d'activité le :* 06 Octobre 1986  
*Mode d'exploitation :* Exploitation directe

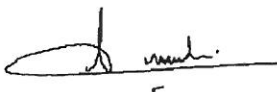
#### OBSERVATIONS

13 Mars 2008 , numéro 8598 Fusion avec FRANCO SUISSE BATIMENT SA (rcs nanterre 642 026 868) et PROMOGIM SA (rcs nanterre 722 043 197) au profit de PROMOGIM GROUPE - a compter du : 31/12/2007

10 Août 2012 , numéro 52457 Fusion-absorption des sociétés HOLDING HABITAT ET HOTELLERIE DE L'HERMINE - HIV (rcs Nanterre 303 814 560) , ASTRIA SAS (rcs Nanterre 414 889 246) à compter du : 28/07/2012

Extrait délivré à NANTERRE, le 26 décembre 2012 sur 3 page(s)

Le Greffier,



*Fin de l'extrait*