

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 30 Juin 2016

563

■ « Approbation d'une convention avec la SCCV « Le Belvédère des Caillols » pour le Projet Urbain Partenarial de la Mirabelle à Marseille 12ème arrondissement »

- Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le secteur des Caillols se localise sur la partie Est de Marseille, aux pieds des massifs du Garlaban à l'est et du Mont Carpiagne au sud, tous deux séparés par la Vallée de l'Huveaune.

Les orientations d'aménagement de ce secteur, intégré au PLU de la Ville de Marseille, concourent notamment à accroître l'offre de logements, diversifier les formes d'habitat et encourager la mixité sociale, tout en respectant les richesses patrimoniales paysagères et environnementales du site.

L'article L331-11-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que lorsqu'une ou plusieurs opérations nécessitent la réalisation d'équipements publics, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la personne publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements. La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR, permet désormais l'institution d'un périmètre au sein duquel l'ensemble des opérateurs amenés à intervenir participeront à la prise en charge de ces mêmes équipements publics.

Le périmètre du PUP de la Mirabelle permet la création d'une surface de plancher estimée à 20 321 m².

Chacun des projets menés par les constructeurs fera l'objet d'une convention de PUP qui déterminera les conditions et les modalités de prise en charge financière des équipements publics devant être réalisés par la collectivité

Dans ce cadre, Pitch Promotion, par le biais de la SCCV « le Belvédère des Caillols » envisage la réalisation d'une opération de construction de 161 logements dont 62 logements locatifs sociaux pour une surface de plancher totale de 10 584 m².

Aussi, en application de l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme, et afin d'accompagner le développement du secteur, la Métropole Aix-Marseille Provence et la SCCV Le Belvédère des Caillols se sont rapprochées aux fins de mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial, conforme à la loi ALUR, lié à l'opération de construction envisagée par l'opérateur.

L'institution d'un projet urbain partenarial relève ainsi de la compétence de la Métropole, néanmoins il peut permettre le financement d'équipements relevant de compétences d'autres collectivités.

Le Programme des Equipements Publics à réaliser au titre du Projet Urbain Partenarial « de la Mirabelle » est fixé par la convention de PUP. Il comprend la réalisation d'une voie nouvelle inscrite au PLU, ainsi que les réseaux secs et humides y afférents. La convention de PUP détermine également les conditions et modalités de prise en charge financière des équipements publics devant être réalisés par la Collectivité.

Le coût total prévisionnel du programme des équipements publics rendu nécessaire par les opérations de constructions à édifier dans le périmètre, s'élève à 2 502 000 € Hors taxe soit 2 377 000 € hors maîtrise d'œuvre à la charge de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans ledit périmètre, les participations des constructeurs devront couvrir 77 % environ du coût des équipements publics.

En conséquence, le montant total de la participation théorique des constructeurs signataires de convention de PUP dans le périmètre s'élève à 1 828 700 € Hors Taxe. Ce montant sera ajusté en fonction des surfaces de plancher développée par chaque opérateur et détaillée dans les conventions de PUP correspondantes.

La surface théorique totale de plancher à développer dans le périmètre de la zone de PUP s'élève à 20 321 m² dont 10 584 m² qui seront réalisés par la SCCV « Le Belvédère des Caillols ».

Sur la base de ce ratio la SCCV devrait participer à hauteur de 52 % au programme des équipements publics. Néanmoins, le projet développé par la SCCV « Le belvédère des Caillols » comporte des raccordements aux réseaux secs et humides indépendant du programme des équipements publics développé dans le cadre du PUP.

La SCCV « Le Belvédère des Caillols » s'engage à verser à la Métropole une somme forfaitaire d'un montant de 804 807 €.

Les participations amenées à être versées par les autres constructeurs sont fixées à 90 € Hors Taxe /par m²/SdP

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code général des collectivités Territoriales et notamment les articles L. 5218-1 et suivants ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 134-11 et suivants et les articles L. 153-1 et suivants ;

- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès à un logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRE) ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille Provence ;
- La délibération du 17 mars 2016 du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille Provence procédant à l'élection du Président, des Vice-Présidents et des membres du Bureau de la Métropole Aix-Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 de délégation de compétences du Conseil de la Métropole aux Conseils de Territoires ;
- La délibération du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire n°1 procédant à l'élection du Président du Conseil du Territoire n°1 ;
- La lettre de saisine du Président du Conseil de la Métropole ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence en date du 24 juin 2016

Où le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- Qu'il convient d'accompagner le développement du quartier des Caillols par la mise en œuvre d'un PUP.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de Projet Urbain Partenarial ci-annexée conclue avec la SCCV « Le Belvédère des Caillols ».

Article 2 :

Est approuvé le périmètre du PUP conformément à l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme ci-annexé au sein duquel les participations des constructeurs sont fixées à 90 € HT le m² de surface de plancher en lieux et place de la taxe d'aménagement et ce jusqu'au 31/12/2025.

Article 3 :

Chacun des projets menés par les constructeurs fera l'objet d'une convention de PUP qui déterminera les conditions et les modalités de prise en charge financière des équipements publics devant être réalisés par la Métropole.

Article 4 :

Cette délibération entrera en vigueur dès qu'elle aura acquis son caractère exécutoire.

Article 5 :

Les crédits sont inscrits au budget 2016 de la Métropole : Sous-politique C 140 – Opération 2013/10000 – Chapitre 20,21 et 23 – Fonction 515.

Article 6 :

Les recettes seront constatées au budget 2016 et suivants de la Métropole opération 2013/10 000 chapitre 13.

Article 7 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cette convention ainsi que tous les documents nécessaires et prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du territoire
SCOT Schéma d'urbanisme

Henri PONS

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Urbanisme et Aménagement

Michel AMIEL

Pour Enrôlement,
Le Président de la Métropole
d'Aix-Marseille-Provence
Maire de Marseille
Sénateur des Bouches-du-Rhône

Jean-Claude GAUDIN

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 Métropole Aix-Marseille Provence

ET

La « SCCV LE BELVEDERE DES CAILLOLS 2007 »

ENTRE

- **La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**, représentée par M. Jean-Claude GAUDIN, son président en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil de métropolitain en date du

Ci-après dénommée « La Métropole » **d'une part,**

ET

- **La « SCCV Le Belvédère des Caillois 2007 »** dont le Siège Social est au 6, rue de Penthièvre- 75008 PARIS, Société Civile de Construction Vente au Capital de 1.000 € enregistrée au R.C.S. de PARIS sous le n° SIREN 499 458 305 représentée aux fins des présentes par Madame Julie DARDIE, Responsable de programmes au sein de l'agence PITCH PROMOTION SA de la Région Provence, dûment habilitée en vertu des pouvoirs demeurés ci-annexés qui lui ont été consentis par :

1°) Monsieur Benoit CHABASSOL, suivant procuration sous seing privé en date à du dont l'original est demeuré ci-annexé.

Monsieur **CHABASSOL**, agissant en sa qualité de Directeur Général Délégué de la société **PITCH PROMOTION SA**, Société anonyme au capital de 30.026.550,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 6, rue de Penthièvre, identifiée au SIREN sous le numéro 422989715 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, Fonction à laquelle il a été renouvelé en vertu d'une réunion du Conseil d'Administration de ladite société en date du 10 septembre 2013.

La société **PITCH PROMOTION SA**, agissant en sa qualité de co-gérante de la société dénommée « **SCCV LE BELVEDERE DES CAILLOLS 2007** » fonction à laquelle elle a été nommée en vertu de l'article 20 des statuts de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des dispositions statutaires.

Et

2°) Monsieur Jean-Pierre FISCHESSE, suivant procuration sous seing privé en date à du dont l'original est demeuré ci-annexé.

Monsieur FISCHESSE, agissant en sa qualité de Président de la société dénommée « **SAFING PROMOTION** » société par actions simplifiée au capital de 2.000.000,00 Euros dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92220) 60 avenue Charles de Gaulle immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro B 441 420 122. Fonction à laquelle il a été nommé en vertu des statuts.

La société dénommée « **SAFING PROMOTION** » agissant en sa qualité de co-gérante de la société « **SCCV LE BELVEDERE DES CAILLOLS 2007** » fonction à laquelle elle a été nommée en vertu de l'article 20 des statuts de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des dispositions statutaires

Ci-après dénommée le constructeur ou la SCCV, **d'autre part,**

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

SOMMAIRE

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

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le secteur des Caillols se localise sur la partie est de Marseille, aux pieds des massifs du Garlaban à l'est et du Mont Carpiagne au sud, tous deux séparés par la Vallée de l'Huveaune.

Les orientations d'aménagement du secteur des Caillols, envisagées par la Ville de Marseille concourent notamment à accroître l'offre de logements, diversifier les formes d'habitat et encourager la mixité sociale.

L'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que lorsqu'une ou plusieurs opérations nécessitent la réalisation d'équipements publics, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la personne publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

La Loi n°2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR, permet désormais l'institution d'un périmètre au sein duquel l'ensemble des opérateurs amenés à intervenir participeront à la prise en charge de ces mêmes équipements publics.

Le périmètre du PUP de la Mirabelle permet la création d'une surface de plancher estimée à 20 321 m².

Chacun des projets menés par les constructeurs fera l'objet d'une convention de PUP qui déterminera les conditions et les modalités de prise en charge financière des équipements publics devant être réalisés par la Métropole.

La société «**SCCV LE BEVEDERE DES CAILLOLS 2007**» est titulaire d'autorisations administratives préexistantes au présent PUP lui permettant de réaliser dans le périmètre du PUP de la Mirabelle, une opération portant sur 161 logements environ dont 62 logements locatifs sociaux pour une surface de plancher totale de 10.584m². Etant ici précisé que le constructeur projette de réaliser son opération en deux phases avec la réalisation des bâtiments C à I soit 122 logements environ dont 62 sociaux en phase 1 et les bâtiments A et B soit 39 logements environ en phase 2.

Tel est le contexte dans lequel la Métropole Aix- Marseille Provence et la société «**SCCV LE BEVEDERE DES CAILLOLS 2007**» se sont rapprochées 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.

La **METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE** est l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) sur le territoire de Marseille. 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 métropolitaine, le Projet Urbain Partenarial permet le financement d'ouvrages relevant de compétences d'autres collectivités.

Ainsi, la Métropole réalisera, sous délégations de maîtrises d'ouvrage, l'ensemble des ouvrages de voirie et réseaux nécessaires à la bonne desserte de l'opération.

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, 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

Métropole, et rendus nécessaires, pour partie, par l'opération de construction de la « **SCCV LE BEVEDERE DES CAILLOLS 2007**»

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 vert sur l'extrait du plan au 1/2000^{ème} ci-annexé (annexe 1).

Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 69 043 m² environ.

Ce périmètre comprend les parcelles suivantes :

- parcelle 170 section E,
- parcelle 266 section H,
- parcelle 245 section H,
- parcelle 110 section H,
- parcelle 111 section H,
- parcelle 217, section H,
- parcelle 113, section H,
- parcelle 115, section H,
- parcelle 120, section H,
- parcelle 117, section H,
- parcelle 196, section I,
- parcelle 92, section I,
- une partie de la parcelle 180, section I,
- une partie de la 244, section H
- parcelle 263 section H
- parcelle 255 section H

Article 3 - Assiettes foncières

Assiette Foncière de l'opération de construction :

L'assiette foncière de l'opération de la « **SCCV LE BEVEDERE DES CAILLOLS 2007**», objet de la présente convention est constituée d'un tènement de parcelles formant terrain à bâtir d'une surface totale de 16.528m² environ dont 16.526 m² à détacher de la parcelle cadastrée 196 section I d'une superficie totale de 28.784 m² et 2m² à détacher de la parcelle cadastrée section I 180 d'une superficie totale de 21.809 m².

Assiette foncière des équipements publics :

L'assiette foncière des équipements publics à réaliser dans le cadre du PUP est constituée par les emprises foncières des emplacements réservés inscrits au PLU sous le n° 12-020 et 12-125 et est détenue à ce jour par la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille Provence.

La Ville de Marseille envisage, après que les équipements aient été réalisés, de céder certaines des parcelles, devenues des délaissés à des promoteurs en vue de la réalisation de programme immobiliers.

L'emprise nécessaire aux équipements publics à réaliser fera l'objet pour chacune des parcelles détenues par la Ville de Marseille soit toutes les parcelles susvisées, à l'exception de la parcelle cadastrée préfixe 872 section H n°266 d'ores et déjà propriété de la Métropole, d'un apport volontaire.

Article 4 - Engagements de la Métropole

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

EQUIPEMENTS PUBLICS	COÛT PREVISIONNEL HT
Voiries PLU	1000 000€
Réseau Eau Potable	170 000€
Réseau Assainissement	70 000€
Réseau Eau Pluviale	300 000€
Eclairage Public	120 000€
Réseau ERDF	217 000€
Réseau Télécom	50 000€
Plantations	30 000 €
Aléas-études préalables- installation chantier-travaux préparatoires	420 000€
Maitrise d'œuvre	125 000 €
TOTAL	2 502 000 €

Il est précisé que les travaux relatifs aux équipements relevant de la compétence communale (éclairage public) seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole Aix-Marseille Provence dans le cadre d'une convention de maîtrise d'ouvrage unique.

A l'achèvement des travaux objet du présent PUP, la gestion et l'entretien de ces ouvrages reviendront aux collectivités concernées.

Article 5 - Délais d'exécution

Les délais d'exécution, des équipements publics visés à l'article 4, courent à compter de la signature de la présente convention, sauf l'effet de la caducité visée à l'article 18.

Etant ici précisé que La SCCV « Le Belvédère des Caillols » a prévu de démarrer fin juin 2016 les travaux de construction en vertu du permis n° 13055.09.K.1360PC.M2 délivré le 13 novembre 2015, dans le cadre d'une première phase de travaux consistant à réaliser les bâtiments C à I soit 122 logements environ.

Compte tenu de la nouvelle desserte de l'opération résultant des présentes, la « SCCV le Belvédère des Caillols 2007 » déposera un Permis de Construire Modificatif portant sur la présente convention PUP, et dont l'objet sera également de porter le nombre de logements des bâtiments A et B de la

phase 2 de 39 à 45, de sorte que la surface de plancher totale de l'opération est susceptible d'augmenter de l'ordre de 35 m² la portant ainsi de 10.584m² à 10.620m²,

La « SCCV le Belvédère des Caillols 2007 » a prévu de réaliser, dans le cadre de son démarrage de travaux, une voie chantier sur l'emprise de la voie devant être réalisée dans le cadre de la présente convention de PUP, et ce en vertu de conventions d'occupations temporaire signées entre les parties.

La Métropole s'engage, dès notification de la présente convention à procéder à la désignation de la maîtrise d'œuvre et à la réalisation des études techniques, ainsi qu'à organiser un Comité technique, réunissant les deux parties afin de pouvoir organiser :

- le démarrage des travaux des équipements publics
- l'organisation et la coordination entre les différents chantiers.

Une fois l'ensemble de ces modalités définies, la Métropole lancera les travaux d'équipements publics dans le cadre préétabli par le Comité technique.

La Métropole a d'ores et déjà pris acte du délai de livraison de la phase 1 du programme du constructeur fixé au plus tard au 31 mars 2018, et s'engage à faire ses meilleurs efforts pour achever les travaux objets du présent PUP nécessaires à la livraison du constructeur dans un délai compatible avec ladite livraison et notamment à réaliser la voie de desserte à minima provisoire et carrossable permettant la desserte du programme.

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 des constructeurs, d'un représentant de la Métropole, d'un représentant de la Commune de Marseille.

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 Métropole, ou de la commune de Marseille, 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 Métropole 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

Le coût total prévisionnel 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 **2 502 000 €H.T**, soit **2 377 000 € hors maîtrise d'œuvre prise en charge par la Métropole**.

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans ledit périmètre, les participations des constructeurs devront couvrir 77% environ du coût des équipements publics décomposés comme suit :

- 85% des travaux de voirie correspondant à la réalisation de voies identifiées par les emplacements réservés au PLU de Marseille soit un montant de 850 000 € H.T
- 90 % des travaux du réseau d'eau potable soit un montant de 153 000 € H.T
- 90 % des travaux du réseau d'assainissement soit un montant de 63 000 € H.T
- 100 % des travaux du réseau d'eau pluviale soit un montant de 300 000 € H.T
- 100 % des espaces verts soit un montant de 30 000€ HT
- 100 % des travaux du réseau d'éclairage public soit un montant de 120 000 € H.T
- 90 % des travaux du réseau électrique soit un montant de 195 300 € H.T
- 92 % des travaux du réseau télécom soit un montant de 46 000 € H.T
- 17% du poste divers soit un montant de 71 400 € H.T
- Le cout de la maîtrise d'œuvre restant intégralement à la charge de la Métropole.

En conséquence, le montant total de la participation théorique des constructeurs signataires de conventions de PUP dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à 1 828 700 € HT. Ce montant sera ajusté en fonction des surfaces de plancher développées par chaque opérateur et détaillé dans les conventions de PUP correspondantes.

La surface théorique totale de plancher à développer dans le périmètre de zone de PUP s'élève à 20 321 m², dont 10 584 m² susceptibles d'être portés à 10.620 m² environ dans le cadre du permis modificatif à déposer, qui seront réalisés par la « SCCV Le Belvédère des Caillols 2007 ». Sur la base de ce ratio, la SCCV devrait participer à hauteur de 52% au programme des équipements publics. Néanmoins, le projet développé par la « SCCV Le Belvédère des Caillols 2007 » comporte des raccordements aux réseaux secs et humides indépendants du programme des équipements publics développés dans le cadre du PUP. Aussi, il n'est mis à sa charge que la fraction des équipements destinés à la satisfaction des besoins de son opération.

La « SCCV Le Belvédère des Caillols 2007 » s'engage à verser à la Métropole une somme forfaitaire d'un montant de 804 807€ (HUIT CENT QUATRE MILLE HUIT CENT SEPT EUROS) répartie en 637.500 € au titre de la phase 1 et 167.307 € au titre de la phase 2 .

Etant ici précisé que tout dépassement éventuel du coût prévisionnel resterait à la charge exclusive de la Métropole ou du maître d'ouvrage des aménagements public, sans qu'il soit possible de le réclamer, même partiellement, à la « **SCCV Le Belvédère des Caillols 2007** ».

De même, si le montant définitif des travaux réalisés par la Métropole devait être inférieur au montant indiqué dans l'article 4, le montant versé par la « **SCCV Le Belvédère des Caillols 2007** » resterait acquis et ne pourrait être revu à la baisse.

Cette participation sera acquittée sous forme de contribution financière numéraire.

Article 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement

Le constructeur s'engage à procéder au paiement en numéraire de la contribution financière forfaitaire de **804 807€** mise à sa charge et devenue exigible en application de la présente convention en 4 versements échelonnés de la manière suivante :

- 25 % au démarrage des travaux des équipements publics et permis modificatif autorisant le PUP devenu définitif,
- 25% à compter de la 1^{ère} échéance susvisée acquise + 3 mois,
- 25% à compter de la 1^{ère} échéance susvisée acquise + 6 mois,
- 25% à l'achèvement des travaux du PUP

La « SCCV Le Belvédère des Caillols 2007 » 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 Métropole comme en matière de recouvrement des produits locaux.

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.

En outre, en application de l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre visé à l'article 2 de la Convention (cf. Annexe1), sont exonérées de la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (PFAC) dans le même délai.

Ce délai s'achèvera le 31 décembre 2025.

Etant ici précisé que le permis d'origine en date du 21 janvier 2011 (toujours en vigueur en application de l'arrêté de prorogation le portant au 22 février 2016 et du décret n°2016-6 du 5 janvier 2016 dont il ressort un délai de validité porté au 22 février 2017 avec la possibilité de proroger une deuxième fois) était délivré avec application de la taxe locale d'équipement et de la PVR. Dans le cadre du permis de construire modificatif portant sur le présent PUP, il sera pris acte de la participation PUP applicable en lieu et place des taxes originelles du permis.

Article 10 - 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 Métropole, 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 11 - Prise d'effet

La Convention prend effet à compter de la date du dernier affichage, au siège de la Métropole ainsi qu'en mairie de Marseille, 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 Métropole 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 Métropole 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 Métropole 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 Métropole s'engage à notifier au constructeur la présente convention, aussitôt accomplies les formalités d'affichages susvisées.

Article 12 - Clause résolutoire

La Convention pourra être résiliée à l'initiative du constructeur, à la date indiquée dans la notification par LRAR, dans l'un quelconque des cas suivants :

- Soit d'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme supplémentaires nécessaires à la réalisation du programme immobilier du constructeur tel que défini à l'article 1, et notamment du permis modification portant sur la présente convention PUP

- Soit de retrait de l'une ou l'autre des autorisations précitées, ou de survenance, d'un recours gracieux ou contentieux ;
- Soit de non-obtention, par la « SCCV Le Belvédère des Caillols 2007 », 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).
- 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.
- Soit de défaut d'intervention de l'acte authentique d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par la « SCCV Le Belvédère des Caillols 2007 », pour quelque motif que ce soit.
- 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 Métropole par le constructeur. Toutefois, le constructeur s'engage à tenter au préalable de résoudre la difficulté rencontrée, dans le délai maximum 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 Métropole (justificatifs à l'appui) seront alors restituées à la « SCCV Le Belvédère des Caillols 2007 » dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par le constructeur à la Métropole, 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 13 - 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 14 - 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 15 - 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 16 - 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 17 - Documents annexes

Sont annexés à la Convention le programme des travaux des ouvrages publics, ainsi que le périmètre du Projet Urbain Partenarial.

Article 18 - Caducité de la présente convention

La présente convention deviendra caduque de plein droit si l'acquisition foncière par acte authentique au profit de la « SCCV Le Belvédère des Caillols 2007 » prévue à l'article 5 de la présente convention, n'est pas intervenue dans un délai de 6 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 19 - 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 Métropole 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 4 (quatre) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

Pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

Le Président,

Monsieur Jean-Claude GAUDIN

Pour la « SCCV Le Belvédère des Caillols 2007 »

Madame Julie DARDIE

Responsable de Programme

PUP DE LA MIRABELLE



PROGRAMME DES TRAVAUX DES OUVRAGES PUBLICS

SOMMAIRE

1 Programme détaillé des travaux	3
2 Plan de localisation de la voie	6

1- Programme détaillé des travaux

Les travaux consistent en la réalisation :

- D'une voie de circulation en double sens 1x2 voies inscrite au PLU ;
- D'une aire de retournement pompiers en bout de voie ;
- D'un trottoir piétonnier de chaque côté ;
- D'une bande de stationnement en parallèle de chaque côté des ensembles immobiliers ;
- D'une bande cyclable parallèle au trottoir ;
- De la plantation d'arbres d'ombrage ;
- Du maintien des accès et cheminements piétons existants aux ensembles immobiliers et espaces publics ;
- Du raccordement à l'Avenue William Booth
- Du réseau d'eau potable ;
- Du réseau d'assainissement ;
- Du réseau d'eau pluviale ;
- De l'éclairage public ;
- Du réseau ErDF ;
- Du réseau Télécom.

Voies de circulation et stationnement :

La chaussée principale de circulation des véhicules, sera composée d'une voie à double sens, de 2x3m de large, traitée en enrobés.

La voie d'accès se raccordera sur l'Avenue William Booth, au droit de l'actuel raccordement au chemin des Campanules.

De la même façon, l'intersection de la nouvelle voie avec la voie d'accès actuelle au foyer d'accueil médicalisé « Les Violettes » traversant la résidence « La Moularde », sera intégrée à l'aménagement.

Afin d'éviter le stationnement abusif en dehors des emplacements dédiés, des potelets seront implantés en limite de voie.

La fonctionnalité de cette voie restant l'accès et la desserte d'ensembles immobiliers et d'un foyer d'accueil médicalisé, son aménagement pourra suivre le modèle d'une zone « 30 km/h », avec passages piétons traversant surélevés.

Dimensionnement :

Cette chaussée sera dimensionnée selon les hypothèses suivantes de circulation :

- Nouveaux programmes immobiliers : 350 logements, soit 700 véhicules jours ;
- Foyer d'accueil médicalisé : 50 véhicules jour (dont livraison et entretien)
- Résidence « La Moularde » (accès secondaire), soit 300 véhicules par jour ;

Trottoir et accès piétonniers :

La nouvelle voie d'accès et ses stationnements sont bordés, de part et d'autre, par des trottoirs piétonniers.

Tous les accès et cheminements piétons existants seront maintenus et aménagés.

Voie cyclable et aménagements paysagers

Afin de favoriser les modes de déplacements doux, une bande cyclable sera aménagée sur toute la longueur de la voie. Dans un objectif de sécurisation et d'attractivité, cette bande cyclable sera isolée de la voie de circulation, et consistera en un aménagement mixte piétons/cycles.

Les réseaux divers

Eaux pluviales :

La voie aménagée collectera les eaux pluviales récupérées sur son emprise au moyen d'avaloirs. Ces eaux seront traitées qualitativement par un séparateur à hydrocarbures, puis quantitativement dans un bassin de rétention.

Ce bassin de rétention sera de type paysager à ciel ouvert, avec berges confortées par des enrochements.

Les réseaux EP de la voie seront dimensionnés, en tenant compte d'une éventuelle urbanisation ultérieure.

Les eaux pluviales ruisselant en amont de la voie d'accès seront captées dans un fossé enherbé et rejoignant directement les fossés existants.

Les fossés existants devant être franchis par la voie d'accès seront busés au moyen de cadre.

Eaux usées :

La création de cette voie d'accès sera l'occasion de libérer l'emprise des parcelles cadastrées section H n°117 et n°245, en vue d'une urbanisation éventuelle ultérieure.

Eau potable :

Les réseaux d'eau potable prévus sur le tracé de la nouvelle voie d'accès seront dimensionnés dans l'objectif de :

- L'installation de poteaux incendie le long de cette voie, jusqu'à l'aire de retournement pompier située à son extrémité ;
- Assurer l'adduction d'eau potable des parcelles cadastrées section H n°117, n°196 et n°245, en vue d'une urbanisation ;
- Assurer l'arrosage des plantations réalisées le long de cette voie.

ERDF :

L'aménagement de la voie prévoira la mise en place des réseaux ERDF HTA en vue d'une urbanisation des parcelles cadastrées section H n°117, n°196 et n°245.

L'aménagement prévoira, en limite de voie, la préparation de plateformes pour l'installation ultérieure, selon besoin, de postes de transformation préfabriqués.

GRDF :

Il n'est pas prévu de réseaux GRDF sur cet aménagement.

Télécommunications :

L'aménagement de la voie prévoira la mise en place d'une infrastructure de réseaux Télécommunications en vue d'une urbanisation des parcelles cadastrées section H n°117, n°196 et n°245.

Eclairage Public :

L'éclairage public de la nouvelle voie d'accès sera assuré par des candélabres de 7 mètres de haut.

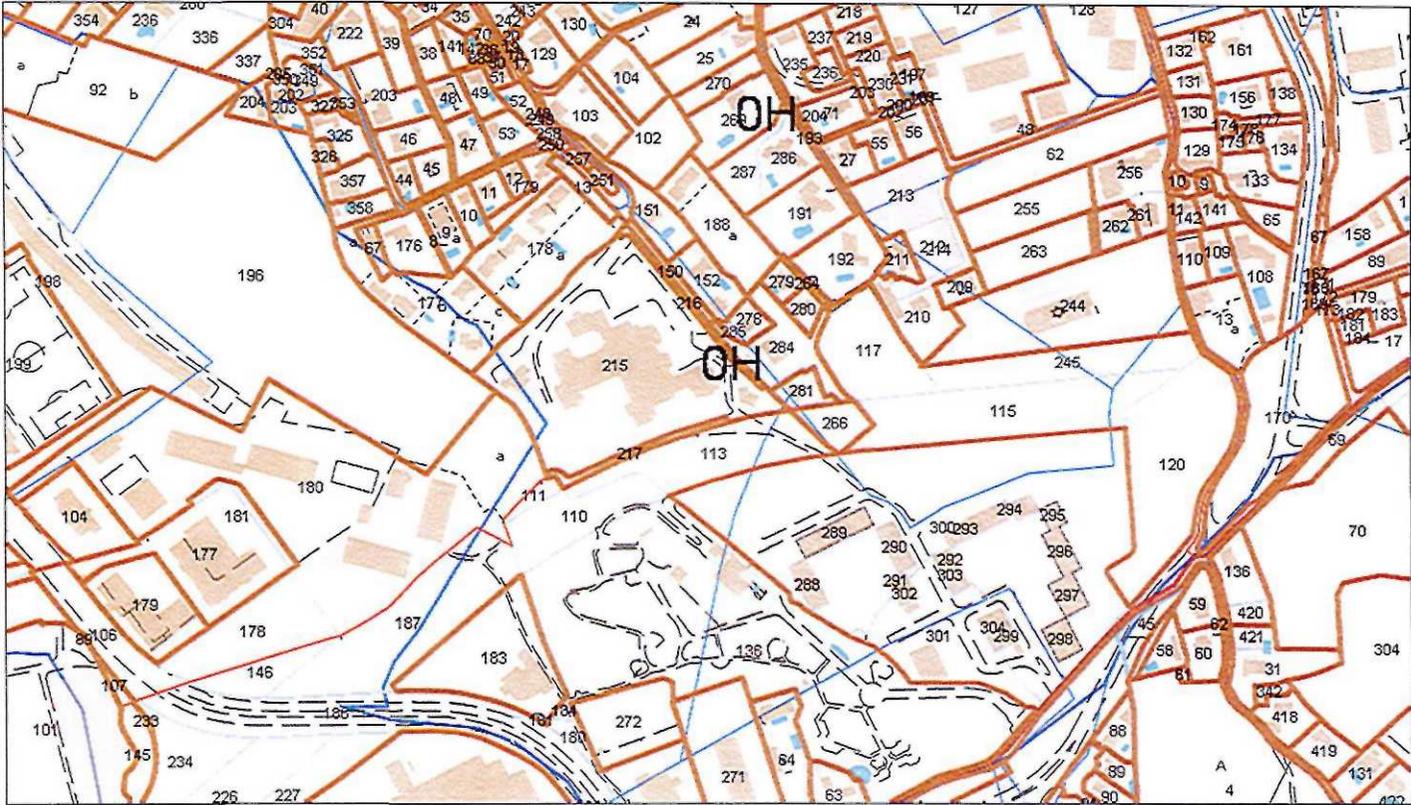
Investigations complémentaires

Les investigations complémentaires suivantes seront nécessaires à la poursuite des études :

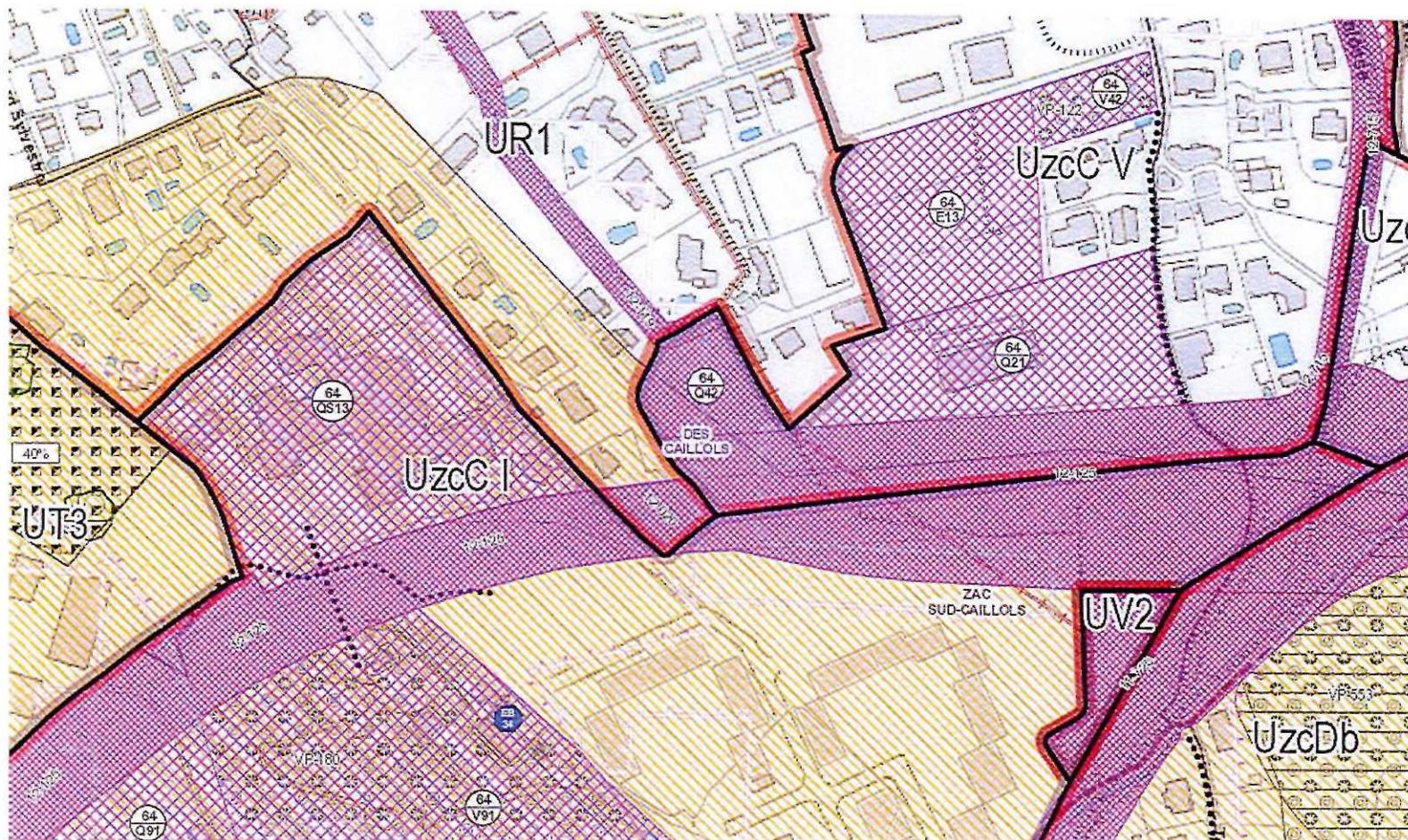
- Compléments de levés topographiques d'état des lieux ;
- Etudes géotechnique G2
- Etude de circulation et de mobilité
- Enquête concessionnaires d'extension de réseaux.

2- Plan de localisation de la voie

PLAN CADASTRAL



EMPLACEMENTS RESERVES



PROFIL DE LA VOIE (en bleu)

