

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 17 Octobre 2016

1509

■ **Approbation de l'avenant n°1 à la convention conclue avec Bouygues Immobilier pour le Projet Urbain Partenarial de la Montée de l'Etoile à Marseille 13ème arrondissement.**

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

Par délibération AEC 020-1605/15/CC du 21 décembre 2015, et en application des articles L332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'Urbanisme, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé une convention de PUP avec Bouygues Immobilier sur le secteur dit de la Montée de l'Etoile à Marseille 13^{ème} arrondissement.

Le Programme des Equipements Publics à réaliser au titre du Projet Urbain Partenarial « Montée de l'Etoile » 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.

En ce qui concerne les équipements de compétence communale, une convention de maîtrise d'ouvrage unique sera conclue entre la Métropole Aix-Marseille Provence et la Ville de Marseille.

La convention initiale prévoyait un programme immobilier de 279 logements pour une surface de plancher totale de 17 000 m².

Les études de faisabilité menées ont entraîné des modifications mineures sur le programme immobilier prévu.

La société Bouygues Immobilier a souhaité diminuer la surface de plancher totale du projet, la portant ainsi à 16 800 m² environ pour 288 logements et modifier la répartition entre les logements à prix maîtrisés ainsi que les logements en accession à la propriété.

Le programme se décompose désormais de la manière suivante : 5 lots à bâtir + 1 lot correspondant aux emprises de la voie publique à aménager par la Métropole

Il convient donc d'acter les modifications intervenues par le biais d'un avenant.

Il convient que le Conseil de Métropole approuve l'avenant numéro 1 à la convention.

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

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

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 134-11 et suivants et les articles L. 153-1 et suivants ;
- 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 n° 001-003/16/CM 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 AEC 020-1605/15/CC du 21 décembre 2015 du Conseil de Communauté approuvant la convention de PUP avec Bouygues Immobilier ;
- La délibération n° HN 011-013/16/CM du 17 mars 2016 du Conseil de la Métropole de délégation de compétences du Conseil de la Métropole aux Conseils de Territoires ;
- La délibération du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire Marseille-Provence procédant à l'élection du Président du Conseil du Territoire n°1 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille-Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'acter les modifications dans l'exécution de la convention par le biais d'un avenant.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant numéro 1 ci-annexé à la convention de PUP de la Montée de l'Etoile conclue avec Bouygues Immobilier

Article 2 :

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.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2016 Opération : 2013/10005 – Sous Politique : C140 – Fonction : 515 – Chapitre : 23.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du
Territoire, SCoT,
Schémas d'urbanisme

Henri PONS

AVENANT N°1 A LA 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

BOUYGUES IMMOBILIER

ENTRE

1. **La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**, représentée par M. Jean-Claude GAUDIN, son président en exercice,
Ci-après dénommée la « Métropole »

D'une part,

ET

2. **La Société BOUYGUES IMMOBILIER** dont le Siège Social est au 3, Boulevard Galliéni-92130 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 Rémy COURTES, agissant en tant que Directeur d'Agence Métropole Aix-Marseille Provence Sud, dûment habilité, aux termes d'un pouvoir ci-annexé

Ci-après dénommée le constructeur

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 Collectivité.....
Article 5	- Délais d'exécution et engagement des parties.....
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 SUIIT :

Le secteur de la Croix Rouge se localise sur la partie nord de Marseille, au pied du massif de l'Etoile. Il fait partie de l'orientation d'aménagement numéro 16, dite « Montée de l'Etoile », qui a pour objectif notamment de permettre la réalisation de nouveaux logements, et de garantir un support de continuité écologique.

Afin d'accompagner le développement de ce secteur en conformité avec les orientations du PLU, et plus particulièrement du secteur de la Montée de l'Etoile, la commune de Marseille, la Métropole et **BOUYGUES IMMOBILIER** se sont rapprochés aux fins de conclusion d'un Projet Urbain Partenarial, dont la délimitation est jointe en annexe 1(UR1), sur une partie du secteur identifié au PLU.

L'opérateur **BOUYGUES IMMOBILIER** envisage la réalisation d'un programme de construction de 288 logements dont 55 logements sociaux pour une surface de plancher de 16 800 m² environ.

La **METROPOLE** 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.

La Métropole réalisera ainsi, sous condition d'obtention des 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, 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.

Une première convention de PUP a été adoptée en décembre 2015. Le programme envisagé par Bouygues Immobilier ainsi que les conditions techniques ayant évolués, il convient d'approuver le présent avenant n°1 à cette convention

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 - Objet

Le présent avenant remplace la convention initiale dans toutes ses précédentes dispositions.

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, et rendus nécessaires, pour partie, par l'opération de construction de la société **BOUYGUES IMMOBILIER**.

Cette opération consiste en la réalisation d'environ 288 logements dont 55 logements sociaux. La surface totale de plancher à développer dans le cadre de cette opération s'élève à 16 800 m² environ.

Le programme se décompose de la manière suivante :

DP n°16 01085 : division du foncier Bouygues en 5 lots à bâtir + 1 lot correspondant aux emprises de la voie publique à aménager par la Métropole

- PC n° 16 00409 : Bâtiment A en R+6 <=> 55 logements locatifs sociaux (VEFA) / 3 650 m² sdp

- PC n° 16 00410 : Bâtiments B et C en R+6 - <=> 102 logements en accession / 5 600 m² sdp

- PC n° 16 00411 : Bâtiment D en R+5 - <=> 50 logements en accession / 3 119 m² sdp

- PC n° 16 00412 : Bâtiments E1 et E2 en R+ 3 - <=> 42 logements en accession / 2 331 m² sdp

- PC n° 16 00413 : Bâtiments F1 et F2 en R+1 et R+2 <=> 39 logements en accession / 2 100 m² sdp

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 35 803m².

Les parcelles incluses dans le périmètre sont répertoriées comme suit au cadastre de la Commune de Marseille :

- parcelle cadastrée C 0161 d'une superficie de 16 219 m²
- parcelle cadastrée C 0162 d'une superficie de 10 038 m²
- parcelle cadastrée C 0163 d'une superficie de 191 m²
- parcelle cadastrée C 0159 d'une superficie de 3 857 m²
- parcelle cadastrée C 0160 d'une superficie de 1 968 m²
- parcelle cadastrée A 0041 d'une superficie de 310 m²
- parcelle cadastrée A 0047 d'une superficie de 850 m²
- parcelle cadastrée B 0063 d'une superficie de 320 m²
- une partie de la parcelle cadastrée C 0127 pour une superficie de 2 050 m²

Superficie totale : 35 803 m²

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 Marseille :

- parcelle cadastrée C 0161 d'une superficie de 16 219 m²
- parcelle cadastrée C 0162 d'une superficie de 10 038 m²
- parcelle cadastrée C 0163 d'une superficie de 191 m²
- une partie de la parcelle cadastrée C 0127 pour une superficie de 2 050 m²

Assiette foncière des équipements publics :

L'emprise foncière totale nécessaire aux ouvrages publics de voirie et réseaux dont la réalisation est prévue au titre de la présente convention est détenue en partie par la société **BOUYGUES IMMOBILIER**, par la Métropole Aix-Marseille Provence et par l'Etat.

L'opérateur s'engage à obtenir la maîtrise de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics prévus au titre de la présente convention.

L'emprise foncière des ouvrages, d'une superficie de 6 452 m², fera l'objet d'un apport volontaire au titre de l'article R123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le démarrage des travaux desdits ouvrages est conditionné par la mise à disposition de l'emprise foncière préalablement au transfert de propriété qui sera réitéré par acte authentique au profit de la Métropole 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 :

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUT PREVISIONNEL
Voiries PLU	1 011 669,87€
Réseau Eau Potable	93 548,20€
Réseau Assainissement	125 354 €
Réseau Eau Pluviale	441 335,36€
Eclairage Public	42 151,39€
Réseau ERDF	32 000€
Réseau Télécom	22 005€
Signalisation	6 745€
Mobilier urbain	7 060€
Arrosage espaces verts	65 500,40€
Tranchées communes	101 101,03€
TOTAL	1 948 470,25€

Il est précisé que les travaux relatifs aux équipements relevant de la compétence communale (éclairage public notamment) seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole sous condition de conclusion de convention de maîtrise d'ouvrage unique. Il est également précisé que le coût de la maîtrise d'œuvre reste intégralement à charge de la Métropole.

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 Métropole ne courent qu'à compter d'une part de la réception, par la Collectivité, de la notification sous 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 Métropole de l'intégralité de l'assiette foncière des équipements publics objet du PUP.

Article 5 - Délais d'exécution et engagement des parties

Les permis purgés de tout recours ainsi que la signature des actes authentiques des terrains d'assiette de l'opération prévue ainsi que des terrains correspondant à l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des équipements et de leur mise à disposition par les constructeurs devront faire l'objet d'une notification régulière à la Métropole.

La Métropole s'engage, dès signature de la présente convention à procéder à la désignation de la maîtrise d'œuvre et à la réalisation des études techniques.

Dès notification par Bouygues Immobilier des permis purgés de tout recours, la Métropole lancera la consultation des entreprises en vue de la réalisation des travaux à sa charge.

Dès notification par Bouygues Immobilier des actes authentiques nécessaires à la réalisation de l'opération et de l'emprise foncière des équipements publics, la Métropole organisera un Comité technique, réunissant les deux parties afin de pouvoir organiser :

- les modalités du transfert foncier nécessaire aux ouvrages publics ;
- 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 durée prévisionnelle de réalisation des travaux d'équipements publics, est de 13 mois.

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 les parties 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 Collectivité, d'un représentant de la Commune de Marseille.

Toute autre personne dont la présence sera utile à la bonne information du constructeur pourra être invitée 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.

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 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 **1 948 470,25 € H.T.**

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans ledit périmètre, les participations du constructeur devra couvrir 90% 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 859 919,39 € H.T
- 100 % des travaux du réseau d'eau potable soit un montant de 93 548,2 € H.T
- 100 % des travaux du réseau d'assainissement soit un montant de 125 354 € H.T
- 95 % des travaux du réseau d'eau pluviale soit un montant de 419 268,59 € H.T
- 100% des travaux du réseau d'éclairage public soit un montant de 42 151,39 € H.T
- 100% des travaux du réseau électrique soit un montant de 32 000 € H.T
- 100% des travaux du réseau télécom soit un montant de 22 005 € H.T
- 95 % des travaux de signalisation soit un montant de 6 407,75 € H.T
- 100% de fourniture de mobilier urbain soit un montant de 7 060 € H.T
- 100% du réseau d'arrosage des espaces verts soit un montant de 65 500 € H.T
- 100% des travaux de tranchées communes soit un montant de 101 101,03 € 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 du constructeur signataire de convention de PUP dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **1 774 315,75 € HT.**

La surface totale de plancher développée dans le périmètre de zone de PUP s'élève à 16 800 m² environ.

La participation financière de Bouygues Immobilier dans le cadre d'un projet urbain partenarial est calculée selon le coût des équipements publics à mettre à sa charge, réparti sur la totalité de la surface de plancher à réaliser dans le cadre de son programme situé dans la zone de PUP ; Cette participation s'élève donc à 105,61 euros/m²/SP.

Bouygues Immobilier s'engage à verser à la Métropole la fraction du coût des équipements publics correspondant à la satisfaction des besoins de son opération calculée au prorata de la surface plancher réalisée dans le cadre de son opération soit une participation d'un montant de **1 774 315,20 euros (16 800 m² x 105,614 €)**

Cette participation sera acquittée exclusivement sous forme de contribution financière.

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). Cet ajustement sera exigible au moment du paiement de la dernière échéance de versement au titre de la Convention.

Dans le cadre de la réalisation du programme immobilier, et conformément aux termes de l'orientation d'aménagement n° 16 du PLU de Marseille, Bouygues Immobilier s'engage à réaliser une « coulée verte » située au centre du projet. Afin de permettre le prolongement au nord de cette coulée verte, la Métropole accepte de céder une parcelle de 2 050 m² de terrain non bâti situé sur la parcelle C 0127 dont elle détient la propriété. La cession sera réalisée sur la base de l'estimation fournie par les services fiscaux. En contrepartie, Bouygues Immobilier s'engage à céder à la Métropole l'emprise

foncière laissée libre après la réalisation de la voirie et accès nécessaires au désenclavement du bâti existant (cf. partie des parcelles 160 et 159 conformément à la représentation schématique par hachurage sur plan annexé) sur les parcelles C 0159, C 0160, A 0041 et A 0047 pour une surface restant à définir, et au prix qui sera déterminé par les services fiscaux.

La cession se réalisera à la suite de l'acquisition foncière nécessaire à la réalisation du projet de construction de Bouygues Immobilier. Afin de permettre un démarrage des travaux des équipements publics, une mise à disposition anticipée des emprises concernées à la Métropole sera effectuée par le biais d'un protocole.

Article 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement

La participation sera exigible à compter de l'obtention par le constructeur, des permis de construire purgés de tout recours.

Le constructeur s'engage à procéder au paiement en numéraire de la contribution financière mise à sa charge et devenue exigible en application de la présente convention selon l'échéancier suivant et 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 :

- 25 % à l'obtention des permis de construire purgés de tout recours,
- 25% au démarrage des travaux des équipements publics + 5 mois,
- 25% au démarrage des travaux des équipements publics + 10 mois,
- 25% à réception des travaux des équipements publics

Par ailleurs le constructeur s'engage au paiement auprès de la Métropole, 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^[LR2]

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 en ce qui concerne la part métropolitaine, 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 31 janvier 2025.

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 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 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 19 ci-après et notamment à afficher la mention de sa signature et des lieux où elle peut être consultée.

Elle 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.

Elle 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 effet de la notification par LRAR, dans les cas suivant :

1. Soit d'absence d'obtention de l'ensemble 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 **Bouygues Immobilier**, 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 la **Société Bouygues Immobilier**, 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 Métropole 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 Métropole (justificatifs à l'appui) seront alors restituées à la **Société Bouygues Immobilier** 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.

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 les documents suivants :

- Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial comprenant l'assiette foncière des équipements publics et l'assiette foncière détenue par le constructeur
- Annexe 2 : Programme des travaux

Article 18 - 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 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 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.

PUP Montée de l'Etoile v2

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 Vice-Président délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire, SCoT, Schémas d'urbanisme

Monsieur Henri PONS

Pour La Société BOUYGUES IMMOBILIER

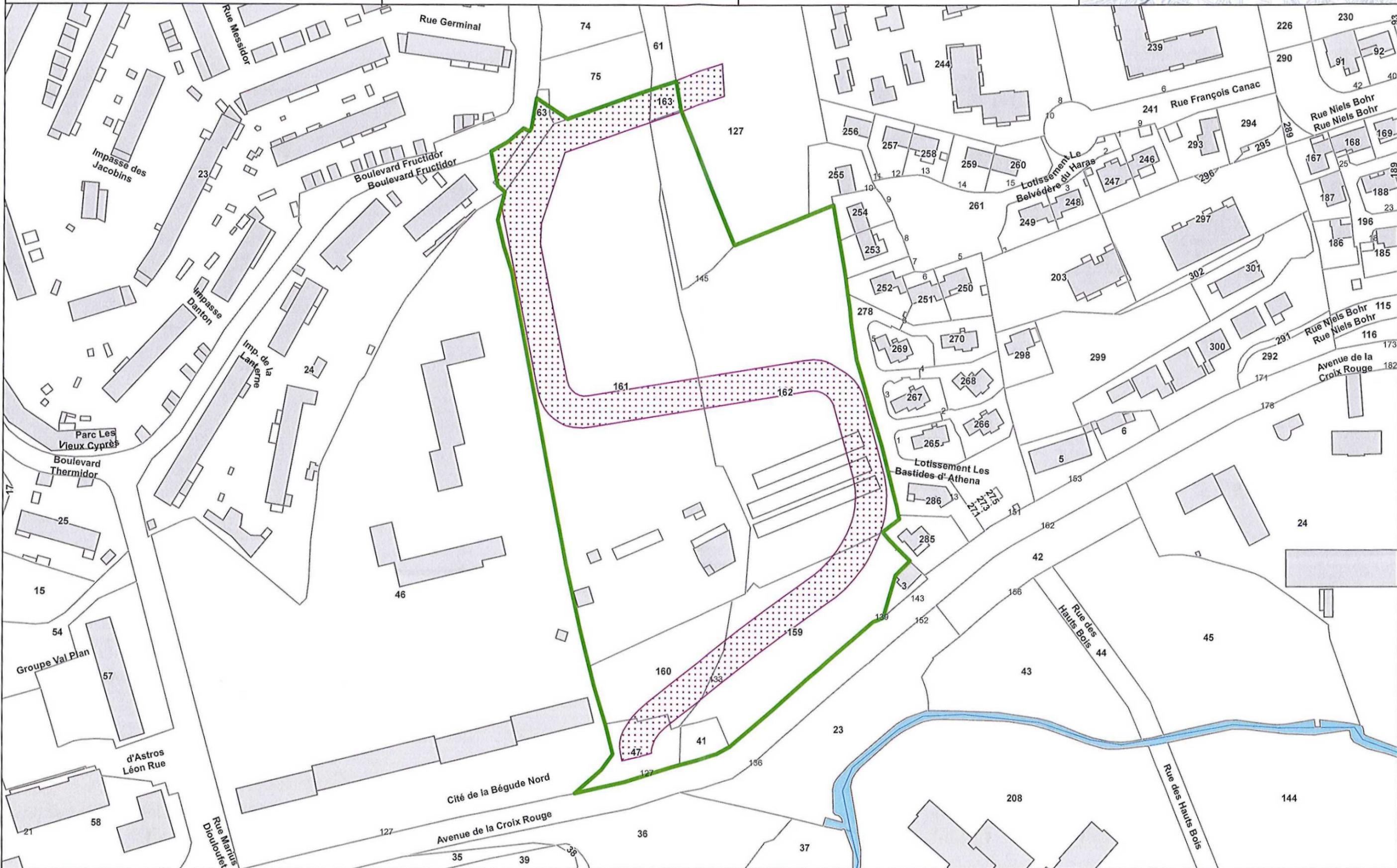
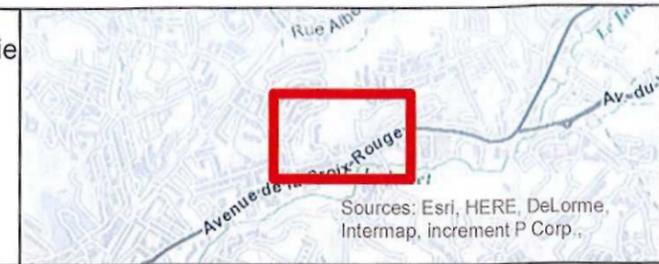
Monsieur Rémy COURTES

Directeur des opérations Provence Sud



Périmètre du Projet Urbain Partenarial Montée de l'Etoile

- Périmètre du PUP
- Pré-emplacement réservé
- Parcellaire
- Hydrographie
- Bâti dur
- Bâti léger



Programme des travaux

MONTEE DE L'ETOILE

- Notice descriptive
- Programme détaillé des travaux
- Plan voirie / réseaux secs
- Plan des réseaux humides

NOTICE DESCRIPTIVE

1- Objet de l'opération

L'opération d'aménagement s'inscrit dans un Périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP). Il est situé dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille dans le quartier de la Croix Rouge, au pied du massif de l'Etoile. Il porte sur la réalisation d'une voie de bouclage située entre l'avenue de la Croix Rouge et le boulevard Fructidor, conformément à l'Orientation d'Aménagement numéro 16 dite de la Montée de l'Etoile.

2- Objectifs poursuivis

Les orientations du secteur d'aménagement de la Montée de l'Etoile, ont notamment pour objectif d'accroître l'offre de logements, diversifier les formes d'habitat et encourager la mixité sociale et garantir un support de continuité écologique.

La réalisation des équipements publics permettra d'améliorer la desserte du secteur ainsi que la réalisation d'un programme immobilier porté par Bouygues Immobilier, comportant 288 logements pour une surface de plancher de 16 800 m² environ.

3- Durée de l'opération

La durée de l'opération est estimée à 24 mois y compris études préalables et lancement de l'appel d'offres.

4- Coût prévisionnel global

Le coût global prévisionnel de l'opération est estimé à 1,9 Millions d'Euros Hors Taxes (y compris études préalables et Maîtrise d'Œuvre).

5- Participation du promoteur

La part des équipements publics mis à la charge des promoteurs est fixée à 90%, soit un montant de 1 774 315,75 € HT.

PROGRAMME DETAILLE DES TRAVAUX

Les travaux consistent en la réalisation :

- D'une voie de circulation en double sens 1x2 voies inscrite au PLU ;
- D'un trottoir piétonnier de chaque côté ;
- D'une bande cyclable ;
- D'espaces verts ;
- 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.

La voie nouvellement créée permettra un maillage entre l'Avenue de la Croix Rouge et le Boulevard Fructidor.

La fonctionnalité de cette voie restant l'accès et la desserte d'ensembles immobiliers, son aménagement est envisagé en zone « 30 km/h ».

Des stationnements seront aménagés de part et d'autre de la voie sur quasi-totalité du linéaire.

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

Dimensionnement :

Cette chaussée sera dimensionnée selon l'hypothèse de l'aménagement de nouveaux programmes immobilier, à savoir 290 logements environ, soit 580 véhicules jours.

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.

Enfin, une piste cyclable et des aménagements paysagers seront réalisés en bordure de la voie.

Espaces verts :

Il est prévu la pose d'arbres à hautes tiges est prévue le long de la voie. Un ensemencement sur le talus Croix rouge de 1 500 m² sera également réalisé.

Les réseaux divers

Eaux pluviales :

La voie aménagée collectera les eaux pluviales récupérées sur son emprise au moyen d'avaloirs et traitées via un séparateur à hydrocarbure. Ces eaux seront renvoyées vers trois bassins de rétention situés sur les trois bassins versants de la zone aménagée.

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

Eaux usées :

Les réseaux d'eaux usées prévus sur le tracé des voies seront dimensionnés en diamètres \varnothing 400 mm et \varnothing 600 mm dans l'objectif de d'assurer l'assainissement des parcelles à urbaniser.

Eau potable :

Les réseaux d'eau potable prévus sur le tracé des voies seront dimensionnés en diamètres \varnothing 100 mm et \varnothing 200 mm dans l'objectif de d'assurer l'adduction d'eau potable des parcelles à urbaniser.

La pose de trois poteaux incendie est également prévue pour la défense incendie.

ERDF :

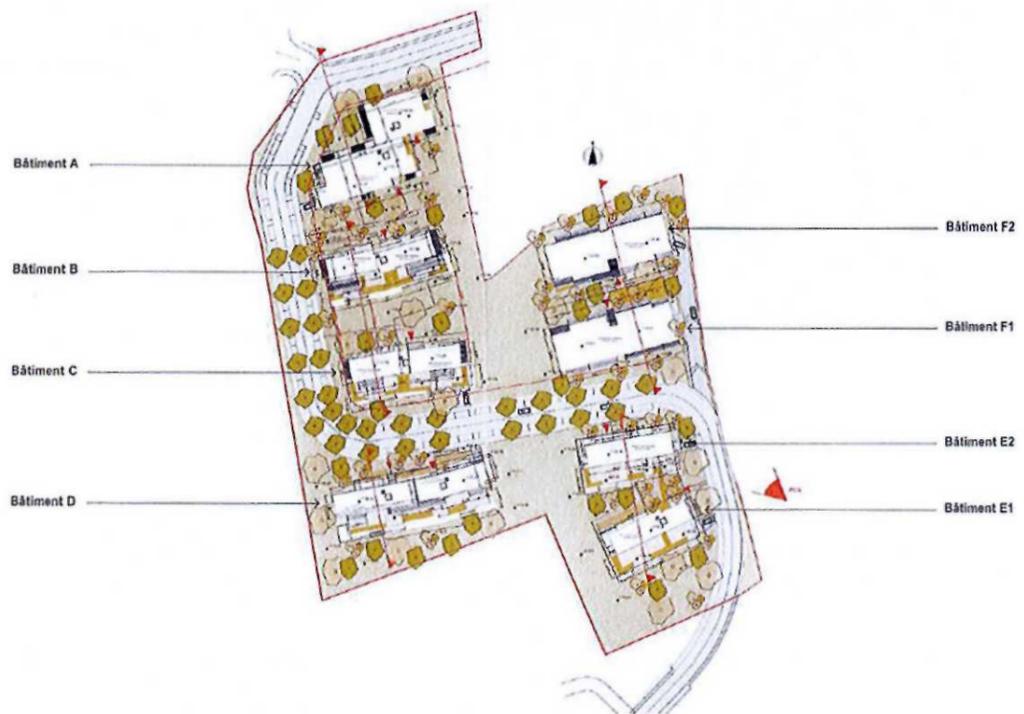
Dans le cadre d'une convention avec le concessionnaire, l'aménagement de la voie prévoira l'ouverture de la voie, à charge du concessionnaire de poser et de tirer les réseaux HTA.

GRDF :

Dans le cadre d'une convention avec le concessionnaire, l'aménagement de la voie prévoira l'ouverture de la voie, à charge du concessionnaire de poser et de tirer les réseaux.

Télécommunications :

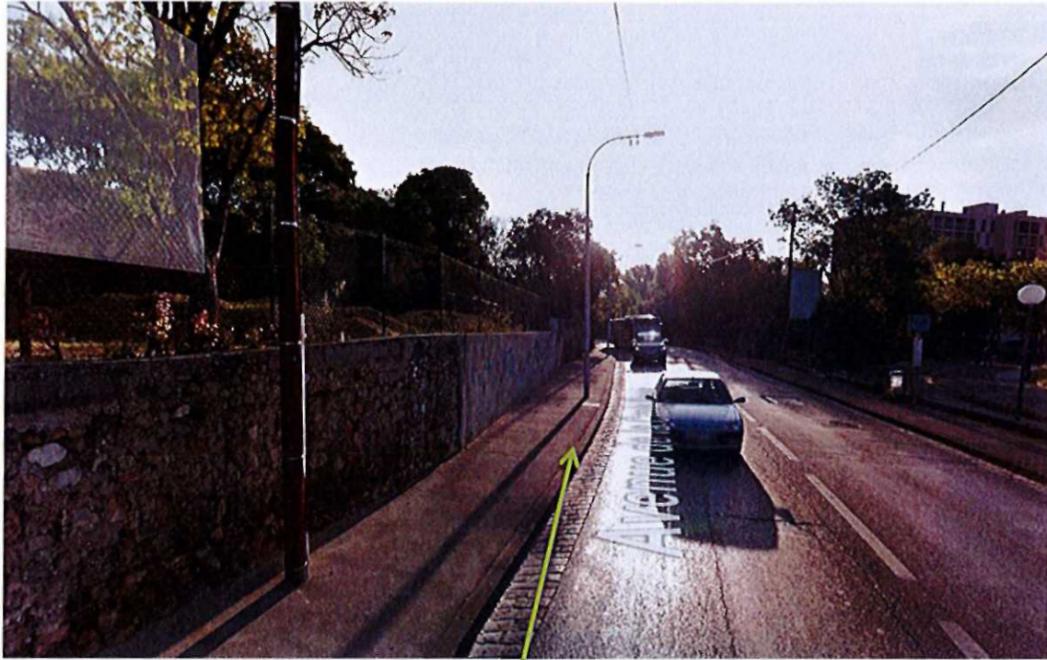
L'aménagement de la voie prévoira la mise en place d'une infrastructure de réseaux Télécommunications et de fibre optique en vue de l'urbanisation future de la zone.



Plan d'aménagement

MONTEE DE L'ETOILE

PHOTOS DU SITE



Raccordement de la future voie sur l'Avenue de la Croix



Raccordement de la future voie sur le Boulevard



MONTEE DE L'ETOILE



Bouygues Immobilier
 Bouygues Immobilier
 Agence Provence Sud
 Grand Large
 7, Boulevard de Curhanque
 13002 MARSEILLE Cedex 02

Commune de Marseille
CROIX ROUGE
 Opération de la montée de fétèle
Projet Urbain Partenarial
AVP

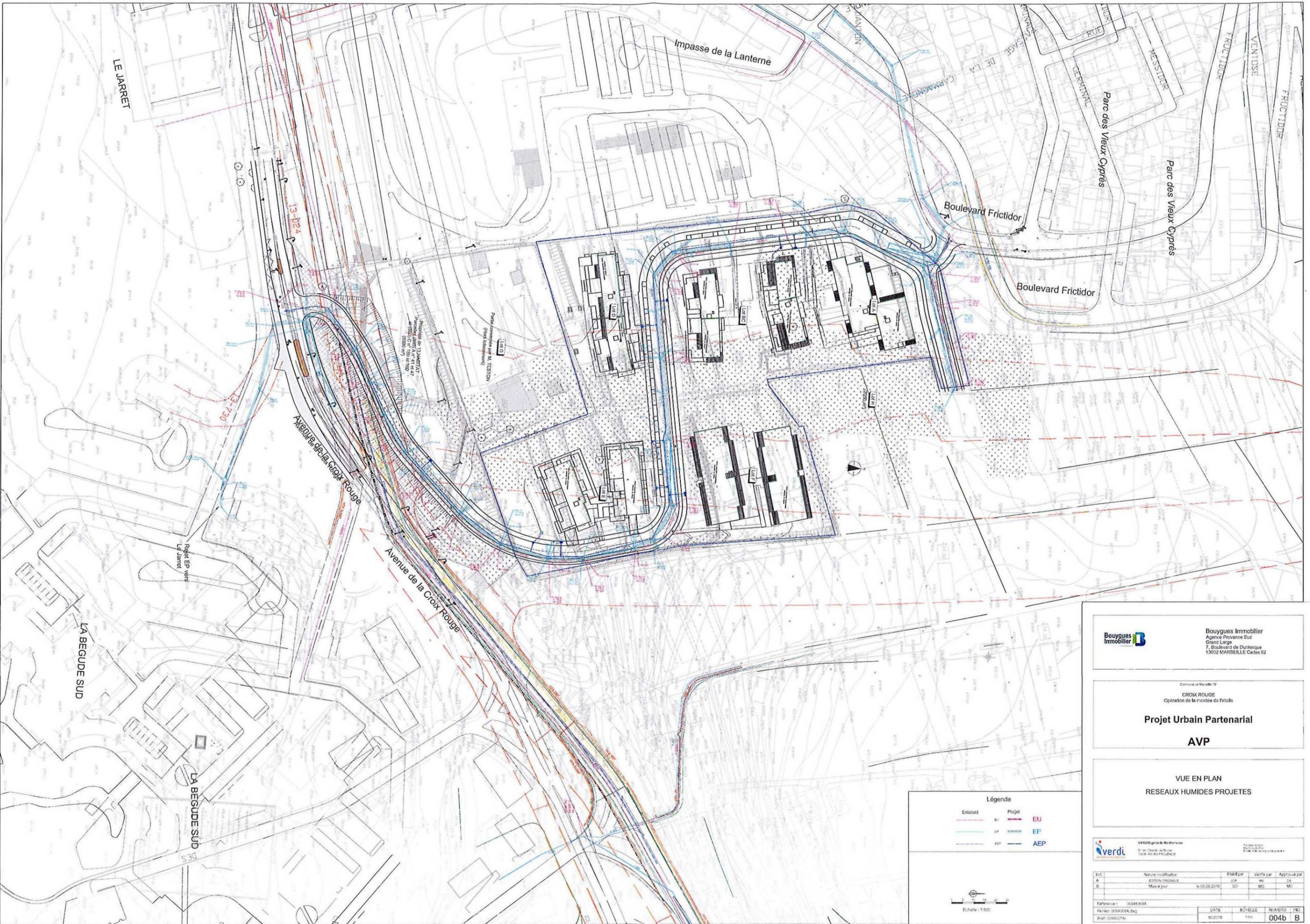
VUE EN PLAN
RESEAUX SECS PROJETES

Verdi VERDI Ingénierie Méditerranée
 21 rue Charles de Gaulle
 13002 Marseille Cedex 02

Int.	Nature modification	Établi par	Vérifié par	Approuvé par
A	Édition initiale	JSA	MS	MS
B	Mise à jour	16.08.2015	MS	MS

Reference : 0094000A
 Plan : 0094000A.dwg
 Axi : 0094000A

DATE	ÉCHELLE	NUMERO	IND.
16/2015	1/500	004a	B



Bougues Immobilier
 Agence Provence Sud
 Grand Large
 7, Boulevard de Duranque
 13002 MARSEILLE Cedex 02

Commune de Marseille 13^e
CROIX ROUGE
 Opération de la montée de Testa

Projet Urbain Partenarial
AVP

VUE EN PLAN
RESEAUX HUMIDES PROJETES

verdi VERDI Ingénierie de Maintenance
 31 rue Charolais de France
 13002 MARSEILLE Cedex 02

Int.	Nature modification	Établi par	Vérifié par	Approuvé par
A	ÉTUDE PRELIMINAIRE	JJA	MI	DE
B	Mise à jour	le 05.05.2015	BD	MO

Référence: 0044305A	DATE: 10/2015	ÉCHELLE: 1:500	NUMÉRO: 004b	IN: B
Fichier: 0044305A.dwg				
Xref: 0044305A-				

Légende

— (red dashed)	EU	— (red solid)	EU
— (blue dashed)	EP	— (blue solid)	EP
— (green dashed)	AEP	— (green solid)	AEP

— (red solid) Proj. (red dashed)
 — (blue solid) Proj. (blue dashed)
 — (green solid) Proj. (green dashed)

Echelle: 1:500

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2016