

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Objet : Approbation de la convention de Projet urbain Partenarial (PUP) de la Pounche à Allauch avec EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST.

Le quartier de La Pounche est un quartier, où domine l'habitat individuel, traversé par le canal de Marseille. Il comporte une petite centralité desservie par les transports en commun sur le Boulevard Ange Martin, axe qui relie le centre ancien d'Allauch et, le métro la Rose à Marseille.

C'est une entrée de ville pour Allauch identifiée comme un secteur d'extension urbaine, en conservant les qualités paysagères caractéristiques de la commune, et en composant avec les risques inondation.

Le site concerné par l'opération s'étend sur 1,4 ha de terrain végétalisé, entouré d'un secteur pavillonnaire et à proximité d'ensembles de logements collectifs. Il fait l'objet d'une opération d'Aménagement Programmée (OAP) inscrite au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) afin de participer aux objectifs de production de logements, de structurer le quartier sur le boulevard et de valoriser l'entrée de ville.

L'OAP ALH n°1 prévoit la réalisation d'environ 100 logements et fait l'objet d'une servitude de mixité sociale pour 50% des logements produits.

La société EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST s'est rapprochée de la commune d'Allauch et de la Métropole afin de conclure une convention de Projet Urbain Partenarial sur le périmètre de l'AOP ALH n°1 du PLUi du Territoire Marseille Provence pour une opération de 6200m² de surface de plancher.

Incidence financière

Le Coût total du programme des équipements publics rendus nécessaires par les opérations de constructions à édifier dans le périmètre concerné s'élève à 1 902 500 € HT (foncier compris), répartis comme suit :

- Cout total des travaux sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine : 913 000 € HT (voirie et équipements de rétention)
- Foncier non maîtrisés cédé à la Métropole : 189 500 € HT
- Cout total des travaux sous maîtrise d'ouvrage communale : 800 000€ HT (classe scolaire)

La société EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST s'engage à verser à la Collectivité la fraction du coût des équipements publics correspondant à la satisfaction des besoins de leur opération calculée au prorata de la surface plancher réalisée, soit une participation d'un montant de 1 061 500 € HT, soit 171€ par m² de SDP. Ce montant représente 55,8 % des dépenses publiques liées au projet.

Versement de la participation

Cette participation totale de 1 061 500 € HT sera versée aux deux collectivités publiques de la manière suivante :

- D'une part, une contribution financière à la Métropole pour un montant de 661 500 € HT, dont 189 500 € d'apport en foncier. Cette participation correspond à 60% des coûts d'équipements publics métropolitains qui seront réalisés sur le secteur.
- D'autre part, une contribution financière à la commune pour un montant de 400 000€, soit 50% du coût total des travaux Ville d'Allauch.

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

La société EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST

En présence de

La Commune d'ALLAUCH

ENTRE

1. **La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**, représentée par Mme Martine VASSAL, sa présidente en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil métropolitain en date du

Ci-après dénommée la «Collectivité» ou «La Métropole Aix Marseille Provence»

D'une part,

ET

2. **La société EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST** dont le Siège Social est au 7 rue du Devoir 13344 Marseille 15e Arrondissement Cedex 15

Ci-après dénommée le constructeur

D'autre part,

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

En présence de

3. **La Commune d'ALLAUCH**, représentée par Monsieur Lionel DE CALA, son maire en exercice, dûment habilité par la délibération du Conseil municipal en date du 04/07/2020

Ci-après dénommée « la Commune »,

SOMMAIRE

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

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le quartier de La Pounche est un quartier, où domine l'habitat individuel, traversé par le canal de Marseille. Il comporte une petite centralité desservie par les transports en commun sur le Boulevard Ange Martin, axe qui relie le centre ancien d'Allauch et le métro la Rose, à Marseille.

C'est une entrée de ville pour Allauch identifiée comme un secteur d'extension urbaine, en conservant les qualités paysagères caractéristiques de la commune, et en composant avec les risques inondation.

Le site concerné par l'opération s'étend sur 1,4 ha de terrain végétalisé, entouré d'un secteur pavillonnaire et à proximité d'ensembles de logements collectifs. Il fait l'objet d'une OAP au PLUi afin de participer aux objectifs de production de logements, de structurer le quartier sur le boulevard et de valoriser l'entrée de ville. L'OAP prévoit la réalisation d'environ 100 logements et fait l'objet d'une servitude de mixité sociale pour 50% des logements produits.

Ainsi, afin d'accompagner le développement de ce secteur, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune d'Allauch souhaitent s'engager dans un Projet Urbain Partenarial (PUP) avec l'opérateur qui réalisera les logements et améliorera les voiries et réseaux primaires.

La Société EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST s'est rapprochée de la commune d'Allauch et de la Métropole afin de conclure une convention de Projet Urbain Partenarial dont la délimitation est jointe en annexe, sur le périmètre de l'AOP ALH n°1 du PLUi du Territoire Marseille Provence.

La présente convention de PUP porte sur l'opération développée par la société EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST.

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 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 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.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

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 Aix-Marseille-Provence et par La Commune, et rendus nécessaires, pour partie, par l'opération de construction de la société EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST.

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 sur l'extrait du plan ci-annexé (annexe 1).

Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 14 470 m².

Le périmètre de PUP est le périmètre de l'OAP n° ALH 01.

Article 3 - Assiettes foncières

3.1 Assiette Foncière de l'opération de construction :

L'assiette foncière de l'opération portée par EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST 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 d'Allauch:

- parcelle cadastrée EN 0128 d'une superficie de 2392 m²
- parcelle cadastrée EN 0129 d'une superficie de 3729 m²
- parcelle cadastrée EN 0130 d'une superficie de 2178 m²
- parcelle cadastrée EN 0139 d'une superficie de 678 m² □ parcelle cadastrée EN 0140 d'une superficie de 638 m²
- parcelle cadastrée EN 0141 d'une superficie de 617 m²
- parcelle cadastrée EN 0142 d'une superficie de 575 m²
- parcelle cadastrée EN 0143 d'une superficie de 2250 m²
- parcelle cadastrée EN 0144 d'une superficie de 1413 m²

Superficie totale : 14 470 m²

Cette assiette foncière correspond à l'assiette foncière du permis de construire de l'opération. Il s'agira d'un permis de construire valant division, qui permettra à la métropole de récupérer les fonciers des ouvrages hydrauliques qu'elle réalisera, et de l'élargissement du Boulevard Ange Martin.

(cf annexe 2 : positionnement des bassins de rétention et élargissement du trottoir du Boulevard Ange Martin).

Assiette foncière des équipements publics :

L'assiette foncière des équipements de voirie et réseaux publics à réaliser dans le cadre du PUP est constituée par

- L'emprise nécessaire à l'élargissement du Boulevard Ange Martin afin de préserver quelques places de stationnement et à l'aménagement d'un nouveau carrefour pour accéder à l'opération.
- L'emprise foncière destinée à accueillir les bassins de rétention des eaux pluviales pour l'ensemble du quartier d'une contenance de 1500m³
- L'emprise foncière nécessaire pour assurer l'accès aux bassins de rétention, sous lequel sera réalisé le dévoiement du réseau des eaux usées, restera une propriété EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST, mais sera grevée d'une servitude de passage de 4 mètres de large par rapport à la limite de propriété, depuis la voie publique, jusqu'au bassin de rétention des eaux pluviales.

L'emprise foncière totale nécessaire aux ouvrages publics est détenue par l'opérateur.

Cette emprise foncière détenue par EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST (emprise détaillée sur le plan joint) d'une surface totale de 1915m², (dont 350 m² de voirie et 1565 m² pour les bassins) fera l'objet

d'un apport de terrain à titre de paiement partiel de la participation due par le constructeur au titre de la convention de PUP.

L'emprise foncière nécessaire pour l'accès aux bassins de rétention qui fera l'objet d'une servitude de passage représente une surface totale de 210 m².

En outre, le démarrage des travaux de réalisation des équipements de voirie et réseaux prévus au titre du présent PUP est conditionné par la mise à disposition, par le constructeur, de cette emprise foncière préalablement au transfert de propriété qui sera réitéré par acte authentique au profit de la Métropole Aix Marseille Provence. Cette emprise sera mise à disposition à la suite de l'obtention du permis de construire par Le Constructeur. (permis valant division).

Article 4 : Engagements des Collectivités publiques

4-1 Equipements voirie et réseaux divers relevant de la compétence métropolitaine

La Métropole Aix Marseille Provence 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 METROPOLITAINS	COUT PREVISIONNEL	Participation du constructeur en %	Montant de participation EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST
<i>Etudes préalables et maîtrise d'œuvre</i>	10 000 €	100%	10 000 €
<i>Réseaux Assainissement à dévoyer et raccorder sur le Bd</i>	30 000 €	100%	30 000 €
<i>Réseaux Eclairage Public, ERDF et Télécom</i>	10 000€	100%	10 000 €
<i>Voiries (élargissement trottoir et reprise de chaussée sur 2150 m²)</i>	233 000 €	100%	233 000€
Sous TOTAL Equipements publics générés par l'opération	283 000€	100%	283 000€
<i>Foncier non maîtrisé /voirie (330 m² à 100€/m²)</i>	33 000 €	100%	33 000 €
<i>Etudes préalables et maîtrise d'œuvre</i>	30 000 €	30%	9 000 €
<i>Ouvrages pluviaux enterrés (1500m cubes)</i>	600 000 €	30%	180 000 €
Sous-total Equipements publics à réaliser sur le site de l'opération, pour le quartier	630 000 €	30%	189 000 €
<i>Foncier non maîtrisé/ (1565 m² à 100€/m²)</i>	156 500 €	100%	156 500 €
Sous-Total travaux	913 000	52 %	472 000 €
Sous-Total foncier	189 500 €	100%	189 500 €
TOTAL projet sous Maîtrise d'ouvrage Métropole	1 102 500 €	60%	661 500 €

La part du coût prévisionnel affecté à la réalisation des Equipements publics de voirie et réseaux et ouvrages hydrauliques desservant l'opération de l'OAP de La Pounche **pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine** est de **913 000 €**, augmenté de **189 500 € d'apport foncier**. (total **1 102 500 €**).

Plus précisément, deux types d'équipements publics seront réalisés sur le site :

- **Les équipements générés par l'opération d'habitat**, relatifs à l'amélioration des voiries existantes, et aux réseaux divers s'y rapportant (éclairage public et réseaux d'eaux usées). La participation de l'opérateur couvrira 100% du montant des travaux. La participation de l'opérateur couvrira 100% du foncier associé.
- **Les équipements publics à réaliser sur le terrain de l'opération, nécessaires pour assurer le branchement sur les réseaux d'eaux pluviales de l'opération mais, qui sont dimensionnés pour servir l'ensemble du réseau du quartier**. La participation de l'opérateur couvrira 30% du montant des travaux, du fait d'une disposition technique (bassins enterrés réalisés sous les bassins paysagers), rendue nécessaire pour maximiser le foncier constructible. La participation de l'opérateur couvrira 100% du foncier associé.

Les deux opérations sont dissociées, car la participation de l'opérateur est très différente.

Il est précisé que les travaux relatifs aux équipements relevant de la compétence métropolitaine remis en gestion auprès des communes (éclairage public) seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole Aix – Marseille – Provence. De plus il est précisé que les travaux d'éclairage public seront financés à hauteur de 100% par l'opérateur au titre du présent PUP.

4-2 Equipements relevant de la compétence communale - Allauch

EQUIPEMENTS PUBLICS communaux	COÛT PREVISIONNEL
<i>Etudes préalables</i>	10 000 €
<i>Mission de maîtrise d'œuvre</i>	40 000 €
<i>Construction de 1,63 classes maternelle supplémentaire</i>	750 000 €
TOTAL Maitrise d'ouvrage Ville	800 000 €

Le montant total des équipements communaux ci-dessus- à réaliser est de 800 000€ HT.

La part du coût prévisionnel **affecté à la réalisation des équipements communaux générés par l'opération de 100 logements de la Pounche est de 400 000€**

A l'achèvement desdits travaux la gestion et l'entretien de ces ouvrages reviendront aux collectivités concernées, chacune pour ce qui les concerne.

Par ailleurs, il est expressément convenu que les engagements de la Métropole Aix Marseille Provence 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, de l'obtention d'un permis de construire

purgé du tout recours et d'autre part de la mise à disposition par le constructeur 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 délais d'exécution des équipements publics visés à l'article 4 courent à compter de la fin des études de conception (APS – PRO – DCE) et de la réception, par la Métropole Aix Marseille Provence, de la lettre recommandée avec avis de réception adressé par la société EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST lui transmettant l'attestation notariale de propriété visée à l'article 8, de l'obtention du permis de construire purgé de tout recours et l'informant ainsi de la mise à disposition de la Métropole des terrains d'emprise des équipements publics du PUP.

5- 1 Délai d'exécution des équipements métropolitains

La Métropole Aix Marseille Provence procédera à la désignation de la maîtrise d'œuvre puis aux études (APS – PRO – DCE) à partir :

- Du 4 eme trimestre 2022 pour les équipements pluviaux*
- Du 1er trimestre 2023 pour les équipements voiries*

Le délai de réalisation de ces études est de 18 mois à compter de la notification du marché de maîtrise d'œuvre par la Métropole.

A l'issue des études de conception et dès réception de la lettre en RAR adressé par le constructeur conformément au premier alinéa du présent article 5, la Métropole procédera à la consultation des entreprises. Le délai de consultation est de 8 mois minimum.

La Métropole s'engage à lancer les marchés d'études dès 2022/2023 mais la notification des marchés de travaux ne sera réalisée qu'à partir de la maîtrise foncière effective d'EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST.

A l'issue de l'appel d'offre travaux, et sous réserve de la mise à disposition du foncier par l'opérateur, la Métropole s'engage à procéder aux travaux de réalisation voirie et réseaux prévus au PUP.

5-2 Délais d'exécution des équipements communaux

La commune d'Allauch s'engage à réaliser les équipements de superstructure visé à l'article 4-2 dans un délai de 7 ans à compter de la réception de LRAR, conformément au premier alinéa du présent article 5.

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 Métropole Aix Marseille Provence, d'un représentant de la Commune d'Allauch.

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 Aix Marseille Provence, ou de la commune d'Allauch 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 Aix Marseille Provence 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

7-1 Equipements voirie et réseaux divers relevant de la compétence métropolitaine

Le coût total des équipements publics métropolitains réalisés à l'occasion de l'opération de logements est de 1 102 500 € HT, y compris le coût du foncier.

Le montant des travaux rendus nécessaires directement par l'opération est de 283 000 € HT. Le constructeur participera à ces travaux pour un montant de 283 000 € HT, soit 100% du coût des travaux. La participation de l'opérateur couvrira 100% du foncier associé.

Le montant des travaux de réalisation des bassins enterrés est de 630 000 € HT. Cet équipement doit être réalisé à l'occasion de l'opération, pour que la nouvelle opération s'y raccorde. Il est considéré que l'enterrement des bassins représente un surcoût pour la collectivité, mais que cette solution permet à EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST de maximiser le foncier constructible. Aussi, il est demandé une participation de 30% au constructeur sur les études et travaux (189 000 € HT) et 100% de participation sur le foncier associé (156 500 € HT), soit 346 000 € HT.

En conséquence la participation totale d'EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST pour les équipements publics rendus nécessaires par l'opération est de 661 500 € HT. Cette participation sera versée à la Métropole sous forme de :

- **Participation financière pour un montant de 472 000 € HT**
- **Apport en foncier pour une somme estimée à 189 500 € HT**

Cette participation correspond à 60% du coût total de réalisation des équipements publics métropolitains, dont 100% des équipements directement générés par l'opération et 44% pour les équipements relatifs à la gestion des eaux pluviales, en partie occasionnés par l'opération, et nécessaires à l'ensemble du quartier.

7.2 Equipements relevant de la compétence communale – Allauch

Le coût total des équipements publics de compétence communale rendus nécessaires par l'opération est de 800 000€ HT.

La participation financière versée par EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST sera de 400 000€, soit une fraction de coût des équipements rendus nécessaires par l'opération de 50%.

7.3 Montant total de la participation

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 1 902 500 € HT y compris le coût du foncier, répartis comme suit :

- *Coût total des travaux sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine : 1 102 500 € HT*
- *Coût total des travaux sous maîtrise d'ouvrage communale 800 000 € HT*

La société EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST s'engage à verser à la Collectivité la fraction du coût des équipements publics correspondant à la satisfaction des besoins de leur opération calculée au prorata de la surface plancher réalisée, soit une participation d'un montant de 1 061 500 € HT.

*Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans ledit périmètre, les participations du constructeur couvriront **55.8 %** du coût des équipements publics, pour une surface de plancher créée de 6200m², pour 100 logements. Ce taux reste faible du fait des bassins de rétention qui ne seront financés qu'à 30% par le constructeur, puisqu'il répond à un besoin général pour le quartier.*

Il est rappelé que le terrain comporte une servitude de mixité sociale pour 50% des logements. Cette participation totale de 1 061 500 € HT sera versée aux deux collectivités publiques de la manière suivante :

- *D'une part, une contribution financière à la Métropole pour un montant de 661 500 € HT, dont 189 500 € d'apport en foncier. Cette participation correspond à 60% des coûts d'équipements publics métropolitains qui seront réalisés sur le secteur.*
- *D'autre part, une contribution financière à la commune pour un montant de 400 000€, soit 50% du coût total des travaux.*

Actualisation des participations

Le montant des participations au coût des équipements 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.

Article 8 : Exigibilité de la participation et modalités de paiement

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

A cet effet, EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST 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 leur opération et des emprises nécessaires aux équipements publics.

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 dans les conditions suivantes :

- **1^{er} versement de 25 %** dès la réception par la Métropole de l'attestation notariale par LRAR, relative à l'acquisition du terrain d'assiette du projet par EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST
- **2^{ème} versement de 25%** au démarrage des travaux des équipements publics
- **3^{ème} versement de 50%** à l'achèvement des travaux des équipements publics

EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST 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 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 et de la participation pour équipement collectif

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 (pour la part de l'EPCI) pour une durée de 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 11 ci-après.

Par ailleurs, l'opérateur participant au financement des ouvrages d'assainissement collectif, les constructions seront exonérées dans le périmètre de la participation pour assainissement collectif (PAC).

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 Aix - Marseille - Provence ainsi qu'en mairie d'Allauch, 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 Aix Marseille Provence 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 Aix Marseille Provence 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.

La Métropole Aix Marseille Provence 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 Aix Marseille Provence 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, dès lors qu'EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST justifie avoir été dans l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction qu'elle envisage, et notamment dans les cas suivants :

- 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 défaut d'intervention des actes authentiques d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST pour quelque motif que ce soit.*
- 4. Soit défaut d'intervention au profit de la collectivité de l'intégralité de l'assiette foncière des équipements publics objet du PUP, cette mise à disposition conditionnant la réalisation par la Métropole Aix- Marseille- Provence des équipements publics objets du PUP.*
- 5. Soit absence 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 Aix Marseille Provence 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 Aix Marseille Provence (justificatifs à l'appui) seront alors restituées à EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par le constructeur à la Métropole Aix Marseille Provence, 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 : Faculté de substitution

Sous réserve d'en informer préalablement la Métropole Aix-Marseille Provence et la Ville d'Allauch, la société EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST aura la faculté de se substituer dans le bénéfice de la présente convention à toute autre société de droit français, durant la période de validité de celle-ci, la société substituée se voyant ainsi attribuée de plein droit l'ensemble des droits et obligations détenus initialement par la société susmentionnée.

A cet effet, EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST s'engage à transmettre à la Métropole Aix-Marseille Provence et à la Ville d'Allauch tous documents utiles à l'identification de la société substituée (extrait k-bis, statuts de la société substituée, etc...).

Nonobstant cette substitution, EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST restera tenue solidairement avec le substitué au règlement de la participation financière aux équipements publics décrite en article 7 de la présente convention.

Cette substitution fera l'objet d'un avenant négocié entre les parties.

Article 15 : 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 16 : 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 17 – 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 une 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 les parties 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 à 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 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 18 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

Sans préjudice de l'article 13, 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 la commune membre concernée, de la convention et de ses annexes ;*
- *Affichage au siège de l'établissement public et au siège de la commune membre concernée 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.*

Article 20 - Coordination de chantiers

L'opérateur s'engage à adapter son planning et le phasage de son programme immobilier pour permettre à la Métropole la réalisation de ses ouvrages publics, notamment les ouvrages pluviaux, et ceci au regard des contraintes d'études et de commande publique liées aux marchés métropolitains.

Un libre accès devra être donné à la Métropole depuis la voie publique sur le secteur de positionnement des bassins de rétention. Les travaux de l'opérateur ne devront pas impacter la zone de terrassement nécessaire à la réalisation des bassins.

EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST garantit par ce biais la faisabilité des équipements publics et l'accès des services opérationnels Métropole aux emprises dédiées.

EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST s'engage à mettre à disposition des services de la Métropole les études géotechniques qui porteront sur l'ensemble du périmètre du PUP.

Article 21 - Document annexes

*ANNEXES : Annexe 1 - Plan périmètre du PUP
Annexe 2 - Plan de l'assiette foncière cédé en apport foncier par l'opérateur
Annexe 3 - Orientation d'aménagement de l'OAP ALH N°1*

Fait à MARSEILLE, Le

En 3 (trois) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

Pour la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

La Présidente,
Madame Martine VASSAL

Pour le groupe EIFFAGE IMMOBILIER SUD EST

Directeur Immobilier Régional
Monsieur Alain ARGILLIER

Pour la Commune d'Allauch Le
Maire,
Monsieur Lionel DE CALA

PUP La Pounche-périmètre bassin



Annexe 2 – Plan de l'assiette foncière cédée en apport foncier par l'opérateur



Annexe 3 - Orientation d'aménagement OAP ALH n°1 la Pounche

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP n°ALH-01



Allauch
La Pounce



1 - PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Allauch - «La Pounche»

Le site de la Pounche est situé à l'Ouest d'Allauch, en limite de Marseille. Il est bordé par le boulevard Ange Martin, un axe structurant de la commune desservant le centre-ville. Cette entrée de ville permet d'accéder au centre-ancien, situé à 3 km de La Pounche. Le boulevard offre une vue directe sur le secteur La Pounche qui participe à l'image d'entrée de ville.

Ce secteur de 1,4 ha est inconstructible mais se situe au sein d'un secteur pavillonnaire et à proximité d'ensembles de logements collectifs. Le projet devra participer aux objectifs de production de logements et structurer le quartier sur le boulevard afin de valoriser l'entrée de ville.

PROGRAMMATION

Le projet est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone.

L'opération comprendra environ 120 logements sous la forme de petits collectifs.

LA QUALITE URBAINE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le projet s'organisera autour d'un axe central Nord-Sud. De part et d'autres de cet axe, plusieurs immeubles collectifs composeront le projet avec deux étages et un attique en retrait sur la partie centrale de l'îlot.

Les bâtis sont implantés de part et d'autres de l'axe central afin de créer un front bâti et une ambiance urbaine. L'intérieur des îlots sera planté pour conserver le caractère naturel du site et le cadre de vie agréable, ce qui permettra de réduire la sensation de densité (75 logements par hectare).

Le traitement architectural s'inspirera des constructions provençales vernaculaires en autorisant une image plus contemporaine. Des décrochements, balcons, terrasses, corniches... rythment les façades et créent des ombres sur l'espace public.

Entre les bâtis collectifs et en continuité de la zone inondable, un mail paysager Est-Ouest sera aménagé. Ce mail piéton crée une continuité au sein du projet permettant d'accéder aux différents espaces de rencontre.

Rappel des documents d'urbanisme

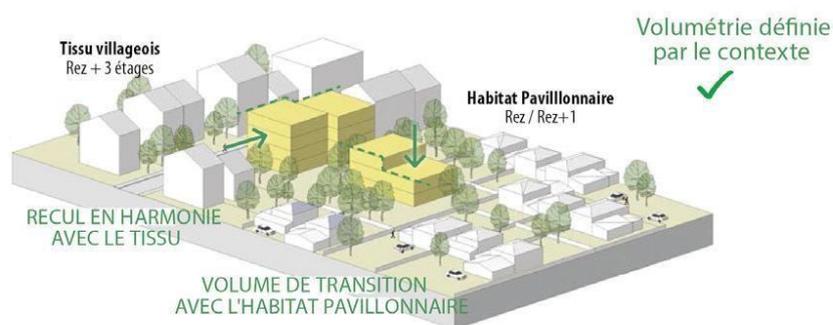
PADD du PLUi

Le PADD préconise une urbanisation raisonnée et durable de la commune. Au regard des qualités environnementales et paysagères d'Allauch, le tissu doit évoluer en conservant ces richesses. Le site de La Pounche a été identifié parmi les secteurs d'extension de la commune.

Les projets en extension doivent composer avec les risques (incendie, inondation...) et tenter de maîtriser les impacts de l'urbanisation sur le panorama et l'environnement.

LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

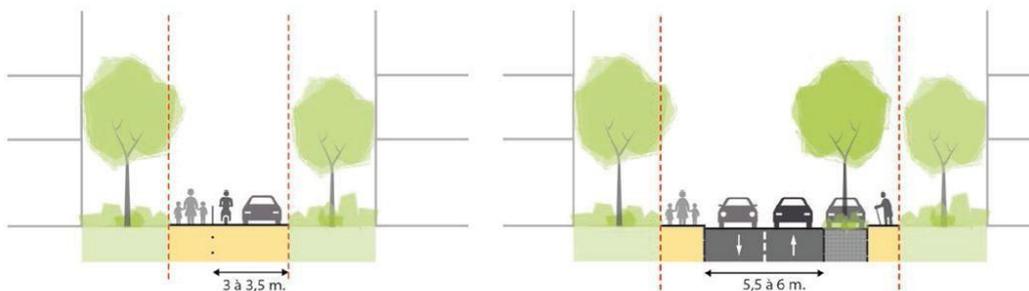
L'opération comprendra 118 logements, 50% de ces logements seront des logements locatifs sociaux.



Prise en compte du contexte dans l'application du règlement

Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP

2 - PLUi approuvé le 19 décembre 2019



Traitement des voies internes ■ limitées en largeur dans le cadre d'une opération d'ensemble

Coupe de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DU RISQUE

Des arbres de hautes tiges viendront compléter la trame végétale composée par les boisements actuels. L'alignement d'arbres en limite du boulevard est en partie conservé, il participe à composer une façade qualitative sur le boulevard et à limiter les nuisances de cette voirie pour les habitations.

La présence d'un fond de vallon inondable à l'Est du site contraint l'urbanisation. Traversant le site d'Est en Ouest, il doit être préservé de toute construction afin de garantir l'écoulement et le stockage de l'eau.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Mobilités

L'accès à l'opération se fera depuis le boulevard Ange Martin. La connexion à cette voirie très fréquentée nécessitera l'aménagement d'un carrefour adapté et sécurisé. A l'Est, un bouclage sera aménagé, il se connectera à l'Impasse du Pont Neuf. Cette voie sera à sens unique pour limiter les flux dans l'impasse dont le gabarit est inadapté à une intensification des flux.

Les stationnements correspondant aux besoins des constructions et installations seront assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet et au sous-sol des bâtis collectifs. Le nombre de places programmées respectera le minimum imposé dans le PLUi.

Réseaux

L'aménagement de la zone nécessitera une desserte suffisante par les différents réseaux (gaz) et le renforcement de certains (électricité).



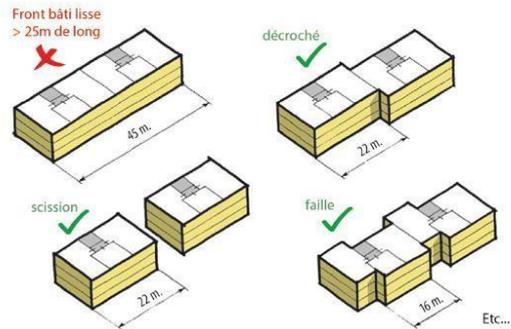
3 - PLUi approuvé le 19 décembre 2019

HABITAT : FORMES URBAINES

PETITS COLLECTIFS

Les petits collectifs sont des immeubles de logements de hauteur modérée (R+1, R+3 maximum). Les logements y sont superposés avec un accès par les parties communes. Les parties communes comprennent aussi les services liés à l'immeuble (locaux, poubelles, stationnements...). Ce type de bâti s'inscrit dans un tissu péri-urbain dans lequel la forme urbaine du petit collectif s'insère harmonieusement. Les constructions sont divisées en petites unités sous forme de plots, blocs avec parfois des décrochés ou des interruptions. Certains immeubles peuvent présenter des entrées directes depuis l'extérieur et individualisées aux logements de manière à proposer une forme urbaine intermédiaire entre le collectif et l'individuel. Ces formes permettent de créer un tissu dense en libérant le sol pour les aménagements et plantations en pleine terre.

- L'emprise au sol maximale des constructions est de 50% de la surface du terrain.
- au minimum 10% de la surface du terrain sont aménagées en espace vert, dont deux tiers en pleine terre.
- Les bâtis ne dépassent pas 4 niveaux, avec une hauteur de façade limitée à 13 mètres (hauteur totale de 16 m maximum). Pour les bâtis en R+3, le dernier étage sera en attique.
- Les constructions s'implantent en retrait des voies. La distance mesurée entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites des voies ou emprises publiques existantes ou futures est supérieure ou égale à 4m.
- Les bâtis peuvent s'implanter en limite séparative.
- Les places de stationnement sont gérées en extérieur ou intégrées à la construction. On compte deux stationnements par logement en accession libre et une place par logement locatif social.



Longueur de façades ■ Pas de façade lisse et d'un seul tenant sur plus de 25 mètres linéaires
Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP

Type de gabarit d'un petit collectif

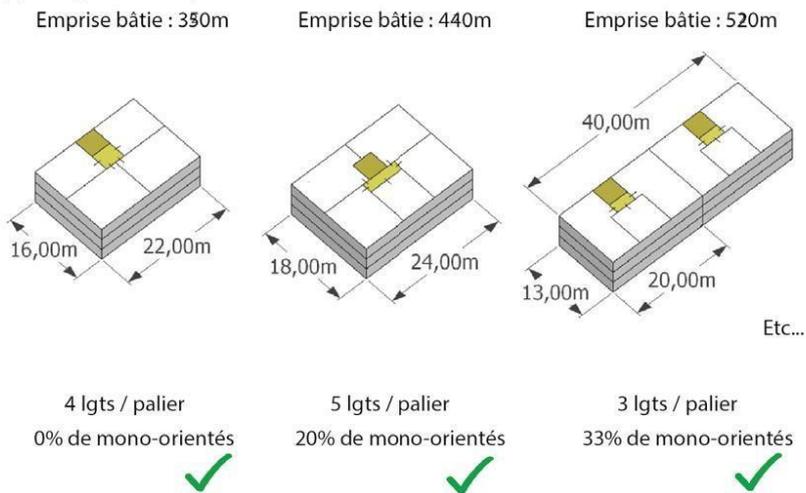


Illustration de principe - Source OAP Thématique PLUi AMP

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Éléments de contexte

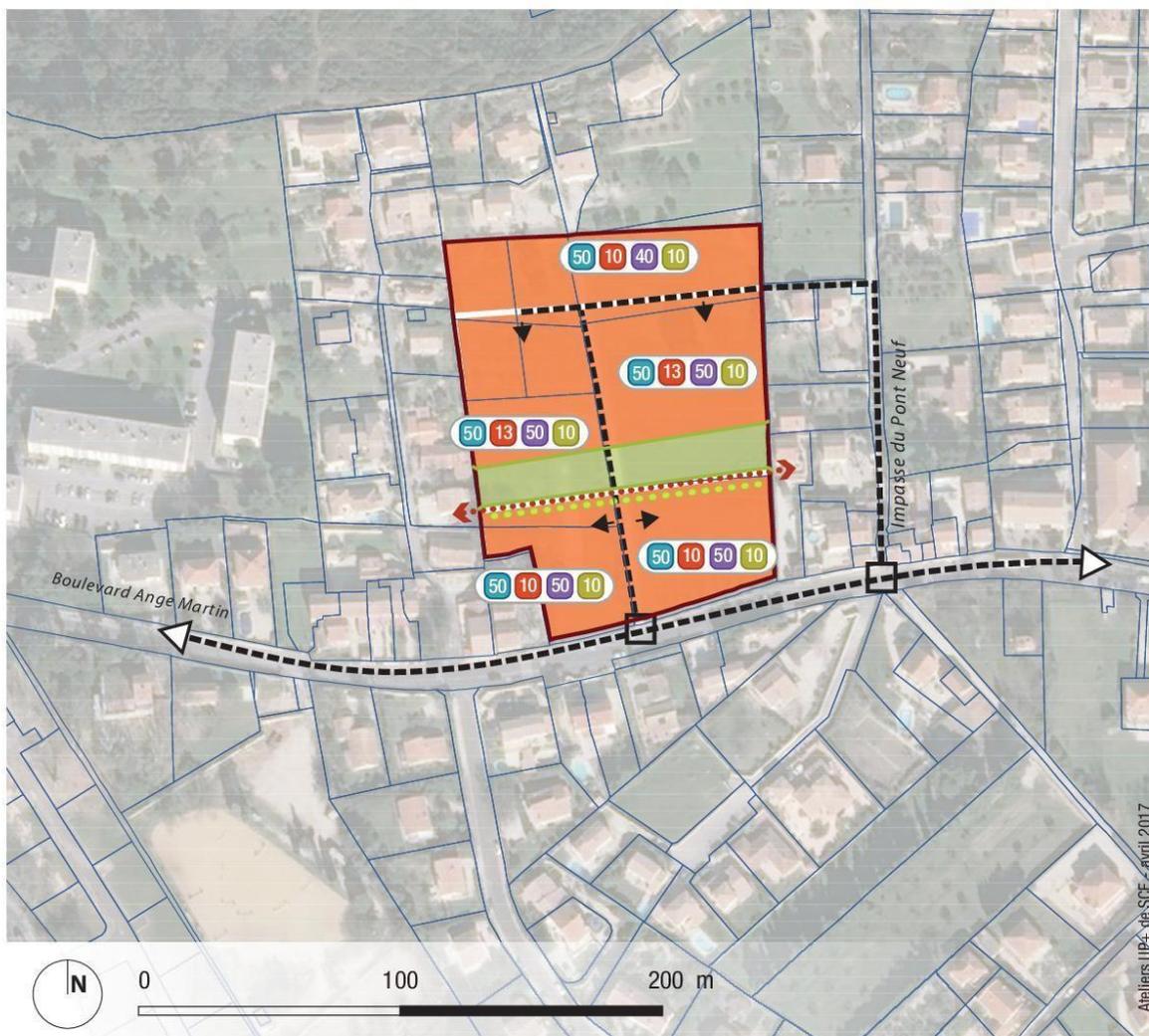
-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Parcellaire (source cadastre 2012)
-  Trouée non constructible (vocation paysagère avec composition d'ensemble)

Espace public et accessibilité

-  Principe d'accès
-  Flux, carrefour à organiser
-  Principe de raccordement
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles...) à créer/conforter
-  Alignement d'arbres ou de haies à préserver ou à créer

Formes urbaines et implantation

-  Petits collectifs
-  Logements sociaux (% à minima)
-  Hauteur de façade (en m)
-  Emprise bâtie (%)
-  Espace vert, dont 2/3 de pleine terre (%)



5 - PLUi approuvé le 19 décembre 2019