

## 2019\_CT2\_613

### **OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS- Quartier Ferrini à Aix en Provence - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune Bouygues Immobilier et Quartus**

---

Le 12 décembre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Château Saint-Hilaire à Coudoux, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 06 décembre 2019, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMEN Mireille – AUGEY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BONTHOUX Odile – BOUDON Jacques – BOULAN Michel – BOUVET Jean-Pierre – BRAMOULLÉ Gérard – BURLE Christian – CALAFAT Roxane – CANAL Jean-Louis – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FILIPPI Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Héléne – MANCEL Joël – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – RENAUDIN Michel – SALOMON Monique – SERRUS Jean-Pierre – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TERME Françoise – TRAINAR Nadia

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : AMAROUCHE Annie donne pouvoir à LAFON Henri – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BENKACI Moussa donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – CORNO Jean- François donne pouvoir à SERRUS Jean-Pierre – CRISTIANI Georges donne pouvoir à MARTIN Régis – DAGORNE Robert donne pouvoir à PELLENC Roger – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à CASTRONOVO Lucien-Alexandre – FABRE-AUBRESPY Hervé donne pouvoir à TRAINAR Nadia – MALAUZAT Irène donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – MONDOLONI Jean-Claude donne pouvoir à GACHON Loïc – NERINI Nathalie donne pouvoir à PRIMO Yveline – PAOLI Stéphane donne pouvoir à BOUDON Jacques – SLISSA Monique donne pouvoir à ALBERT Guy – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à JOISSAINS Sophie

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : ALLIOTTE Sophie – AMIEL Michel – BORELLI Christian – BOYER Raoul – BUCCI Dominique – CIOT Jean-David – DEVESEA Brigitte – FERAUD Jean- Claude – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – MENFI Jeannot – MICHEL Marie-Claude – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – PROVITINA-JABET Valérie – RAMOND Bernard – ROLANDO Christian – ROUVIER Catherine – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – YDÉ Marcel

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

**Monsieur Frédéric GUINIERI** donne lecture du rapport ci-joint.

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Habitat et aménagement du territoire  
Opérations d'aménagement**

■ Séance du 12 décembre 2019

**04\_6\_05**

■ Quartier Ferrini à Aix en Provence - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune Bouygues Immobilier et Quartus

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 19 Décembre 2019

12839

#### ■ Quartier Ferrini à Aix en Provence - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune Bouygues Immobilier et Quartus

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Le PLU de la Commune d'Aix-en-Provence, approuvé le 23 juillet 2015, a notamment pour objectif de limiter l'étalement urbain en privilégiant la mutation du tissu urbain existant, tout en diversifiant l'offre de logement pour répondre au besoin de mixité et ainsi relâcher la tension sur le marché du logement. En effet, le dynamisme économique et l'attractivité du territoire impliquent des difficultés de logements pour les actifs notamment, auxquelles il convient d'apporter les réponses appropriées.

Par délibération du conseil de Métropole du 19 décembre 2019, il est décidé d'instaurer un périmètre de Projet Urbain Partenarial sur une zone en partie UD et en partie UM, dit « PUP QUARTIER FERRINI », sur une surface d'environ 1,76 hectares. En effet, les aménagements de voirie sur ce secteur vont permettre de sécuriser les déplacements doux (piétons, cycles...) et les flux de véhicules le long de l'avenue Ferrini. Ils permettront donc aux futurs habitants des opérations projetées de bénéficier de bonnes conditions d'accès aux commerces et services situés à proximité immédiate.

Ainsi, il est décidé que l'ensemble des équipements publics rendus nécessaires par l'opération seront financés dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial. Le montant prévisionnel du programme des équipements publics est de 2 500 000 € HT sur l'ensemble du périmètre de PUP. La quote-part des opérateurs privés est fixée à 54 % de cette dépense. Le total des participations attendues s'élève donc à 1 350 000€. En application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le coût des travaux est réparti en respectant les principes de proportionnalité et de nécessité.

Sur le périmètre du PUP, deux programmes immobiliers représentant en totalité 118 logements dont 36 logements sociaux ont été élaborés. Ces projets développeront une surface de plancher prévisionnelle d'environ 8 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

*Bouygues Immobilier et Quartus* entendent développer un programme d'environ 90 logements dont 36 logements sociaux, soit environ 6 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ainsi, la participation totale des opérateurs est de 980 000€. Il s'agit uniquement d'une participation en numéraire, calculée selon la surface de plancher générée par l'opération au regard de la surface de plancher totale développée dans le périmètre du PUP et de la typologie de logements.

La participation totale des opérateurs est de l'ordre de 155€/m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le dossier de PUP présentant le programme des équipements publics, le programme prévisionnel des constructions et la répartition financière sont joints à la convention de PUP ci-annexée.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence. Toutefois, les équipements publics à réaliser sont sous maîtrise d'ouvrage de la Commune. Les études ont été conduites durant l'année 2019, et les travaux relevant de la première phase doivent être livrés dans le courant de l'année 2020. La convention de PUP prévoit donc que les participations seront directement perçues par la Commune.

La convention de PUP prévoit les modalités de versement de la participation.

En vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre adossé à la convention de PUP sont exonérées de taxe d'aménagement pendant 10 ans.

Il convient donc d'approuver la convention du PUP ci-jointe et ainsi engager la mise en œuvre de cette opération de constructions.

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

**Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L332-11-3 et L332-11-4 ;
- 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 ;
- La délibération n°FAG 021-578/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération du Conseil de Métropole du 19 décembre 2019 approuvant le périmètre de PUP, le programme des équipements publics et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_613- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

- Que le projet porté par les opérateurs répond aux enjeux de développement urbain de la commune.
- Qu'il nécessite la réalisation de travaux d'équipements publics.
- Que ces travaux seront financés via un PUP.

### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est approuvée la convention de PUP entre la Métropole, la Commune d'Aix-en-Provence, Bouygues Immobilier et Quartus, ou toute personne physique ou morale que ces derniers se réservent de désigner, pour la mise en œuvre du projet « QUARTIER FERRINI » sur la commune d'Aix-en-Provence.

#### **Article 2 :**

La Présidente ou son représentant est autorisée à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la convention de PUP.

#### **Article 3 :**

Il est précisé qu'en application de l'article L. 332-11-4 du Code d'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie et au siège de la Métropole de la mention de la signature de la convention.

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

Henri PONS

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

## Convention de Projet Urbain Partenarial

### Quartier Ferrini

### Commune d'Aix-en-Provence

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue,

#### Entre :

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par Madame la Présidente en exercice, Martine VASSAL, en vertu de la délibération n°FAG 001-425618/CM en date du 20 septembre 2018, domicilié en cette qualité au siège de la Métropole, 58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE,

ci-après « La Métropole » ;

La **Commune d'Aix-en-Provence**, représentée par Madame le Maire, **Maryse JOISSAINS MASINI**, en vertu de la délibération n° en date du , domiciliée en cette qualité à l'hôtel de ville d'Aix-en-Provence, place de l'Hôtel de Ville 13100 AIX-EN-PROVENCE

ci-après la « Commune » ou la « Ville »;

Et,

La Société dénommée QUARTUS, représentée par, domicilié professionnellement à, enregistrée

La Société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER, représentée par domicilié professionnellement à enregistrée

ci-après « les opérateurs » ;

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

### **Préalablement, il est rappelé :**

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par les personnes publiques compétentes est rendue nécessaire par l'opération de construction projetée, sur le secteur dénommé « quartier Ferrini ».

Cette opération s'inscrit dans les objectifs du document d'urbanisme, elle est située en partie en zone UM du PLU, visant à optimiser le tissu urbain et renforcer le bâti existant en le complétant, et en partie en zone UD, ayant pour objectif de permettre une évolution mesurée du tissu urbain pavillonnaire.

La zone est scindée en deux secteurs par l'avenue Fortuné Ferrini : un secteur Nord d'environ 0,46 hectare et un secteur Sud d'environ 1,3 hectare.

Les opérateurs ont élaboré sur le tènement foncier du secteur Sud un programme d'environ 86 logements défini à l'article 2. Le secteur Nord fait l'objet d'un autre programme immobilier, porté par un autre acteur, et faisant l'objet d'une convention distincte.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence. Toutefois, considérant que les équipements publics à réaliser sont uniquement des équipements publics communaux, financés par la ville, ladite convention prévoira que les participations liées à la réalisation desdits équipements soient versées à la Commune.

A ce titre, la Métropole a approuvé le périmètre du PUP Quartier Ferrini et acté le principe d'exonération de la taxe d'aménagement par délibération du Conseil de Métropole le 19 décembre 2019.

Ceci exposé, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

### **Article 1 - Périmètre**

Le périmètre approuvé du PUP Quartier Ferrini, annexé à la présente convention, recouvre les parcelles HX0121 (en partie), HX0122, EY0041, EY0042, EY0131 (en partie), EY0146, EY0153, EY0154, EY0175, EY0176 (en partie), EY0270 (en partie) et EY0272 (en partie) pour une surface totale d'environ 1,76 ha.

### **Article 2 - Programme de construction**

Le périmètre d'application de la présente convention porte sur le tènement foncier Sud, composé des parcelles EY0041, EY0042, EY0131 (en partie), EY0146, EY0153, EY0154, EY0175, EY0176 (en partie), EY0270 (en partie) et EY0272 (en partie) soit 1,3 hectares environ. Il demeure annexé à la présente.

Les opérateurs ont élaboré sur ce périmètre, dans le cadre d'un permis d'aménager, un programme d'environ 90 logements, dont 36 logements sociaux.

Il s'agit d'un projet immobilier de logements en petits collectifs R+3 et en maisons individuelles, qui s'installe sur un terrain d'environ 1,3 hectares. Il regroupera à terme 77 logements collectifs, 9 maisons individuelles ainsi que 4 lots à bâtir pour une surface de plancher de 6 300 m<sup>2</sup>, en ce compris 2 367m<sup>2</sup> de logements LLS. Le projet comporte en outre la réalisation d'environ 130 places de stationnement, dont environ 35 en surface.

Le programme global des constructions est joint en annexe.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_613- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

### **Article 3 - Le programme des équipements publics**

---

Le programme des équipements publics porte sur le réaménagement de l'avenue Fortuné Ferrini :

- Création d'une circulation mode doux d'environ 3 mètres d'emprise de part et d'autre
- Requalification de la bande de roulement
- Aménagements d'accompagnement : mobilier urbain, éclairage public, espaces verts...

Le programme est scindé en 2 phases :

- Phase 1 : aménagements du côté Sud de l'avenue Fortuné Ferrini
- Phase 2 : aménagements du côté Nord de l'avenue Fortuné Ferrini et reprise de la bande de roulement

Les objectifs de ce programme sont de permettre la sécurisation des déplacements doux (piétons, cycles) et de canaliser les flux de véhicules le long de l'avenue Ferrini. Ceci afin de faire bénéficier aux futurs habitants des opérations projetées de bonnes conditions d'accès aux commerces et services situés à proximité immédiate.

Le coût prévisionnel total des équipements publics s'élève à **2 500 000 €HT**.

La Commune s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour assurer le bon déroulé de la réalisation des travaux du programme des équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel sont précisés dans le programme des équipements publics ci-joint en annexe.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

### **Article 4 - Exonération de la Taxe d'aménagement**

---

La durée d'exonération de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- au siège de la Métropole
- et au siège de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence.

### **Article 5 - Montant de la participation due par les opérateurs**

---

Le plan de financement, rattaché au permis d'aménager et annexé à la convention, précise le plan de financement du programme des équipements publics.

Les participations seront versées uniquement par les opérateurs du projet d'ensemble et seront de nature exclusivement financière.

La part du coût des équipements publics mis à la charge des opérateurs est calculée en fonction des besoins générés par le programme des constructions.

Au vu du programme des constructions, du programme des équipements publics et de la typologie des logements, le montant de la participation s'élève à **980 000 €**. Ce montant est non révisable et non actualisable.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_613- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

## **Article 6 - Délais de réalisation du programme des équipements publics**

---

Il est précisé au préalable que la Commune est responsable de la bonne conduite des travaux et des engagements pris dans cet article uniquement sur la réalisation des travaux relevant de sa maîtrise d'ouvrage.

La Commune s'engage à livrer la première phase des travaux au plus tard durant le premier semestre 2020.

La Commune s'engage à livrer les travaux de la deuxième phase au plus tard en fin d'année 2022.

Les parties s'obligent dès notification de la présente convention à organiser un comité technique, réunissant leurs représentants respectifs afin de pouvoir organiser :

- Le démarrage des travaux
- L'organisation et la coordination entre les différents chantiers.

Une fois l'ensemble de ces modalités définies, la Commune lancera les travaux d'équipements publics dans le cadre préétabli par le comité technique et la présente convention.

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

- D'une part, pour ce qui concerne les opérateurs, de l'opération immobilière envisagée
- D'autre part, pour ce qui concerne la Commune, pour la réalisation des équipements publics.

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

## **Article 7 - Modalités de paiement de la participation**

---

### **7-1 Paiements en numéraire**

Le paiement des participations sera effectué sur présentation d'un titre de recette émis par le trésorier compétent, à savoir le Trésorier d'Aix-en-Provence.

### **7-2 Echancier de la perception des participations**

Conformément au plan de financement, le montant de la participation sera réglé en plusieurs versements selon les modalités suivantes :

- le premier versement équivalent à 50% du montant de la participation, soit 490 000€ à la notification de la levée d'option des accords fonciers.
- le solde : 50% du montant de la participation, soit 490 000€, 12 mois après le démarrage du chantier (date de la déclaration d'ouverture du chantier).

## **Article 8 - Conditions suspensives**

---

La présente convention ne deviendra définitive qu'après levée de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :

- Purge de tout recours sur la délibération de l'instance délibérative de la Métropole Aix Marseille Provence approuvant la présente convention

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

- Purge de tout recours sur la délibération du conseil municipal approuvant la présente convention ;
- Obtention des autorisations d'urbanisme par les opérateurs (permis d'aménager et/ou permis de construire), purgées de tout recours ;
- Maîtrise avérée par les opérateurs du foncier nécessaire à l'opération (attestation de propriété, acquisition du foncier par l'aménageur)

Le constat de la mainlevée des conditions suspensives fera l'objet d'un procès-verbal co-signé par les parties.

## **Article 9 - Restitution de la participation financière**

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées aux opérateurs, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Dans cette hypothèse, il y aura toutefois lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par la Collectivité au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne pourra être demandée.

## **Article 10 - Clause résolutoire**

La convention pourra être résiliée à l'initiative des opérateurs dans l'un des cas suivants :

- absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction de l'opérateur tel que défini dans l'article 2 ;
- retrait de l'autorisation d'urbanisme ou recours gracieux ou contentieux emportant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme ;
- défaut d'intervention de l'acte authentique d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par les opérateurs pour quelque motif que ce soit.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Métropole par les opérateurs. La Métropole s'oblige dès réception à transmettre la notification à la Commune.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Commune et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats qu'elles auraient pu passer le cas échéant, (sous réserve de factures justificatives) seront alors restituées aux opérateurs dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par les opérateurs à la Métropole, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus.

## **Article 11 - Transfert du permis de construire, mutations**

En cas de transfert des autorisations d'urbanisme relevant de l'exécution du programme de construction tel que défini à l'article 2, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

Les opérateurs s'engagent à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son/leurs acquéreur(s) ou tout autre tiers détenteur de droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultantes de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Les opérateurs seront tenus solidairement avec leurs successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autres acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert

Accusé de réception en préfecture  
613-200034897-20191212\_0019\_CT2\_613-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

## **Article 12 – Clause de substitution**

---

Les opérateurs se réservent la possibilité de se substituer toute personne morale dans leurs droits et obligations prévus aux termes des présentes, ce que les parties acceptent expressément.

Cette substitution fera l'objet d'une information des parties par courrier recommandé avec accusé de réception.

## **Article 13 - Avenant**

---

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention. Tout avenant sera soumis aux règles de publicité et de formalités nécessaires.

## **Article 14 - Caractère exécutoire de la convention**

---

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature ainsi que du lieu où le document peut être consulté au siège de la Métropole-Aix-Marseille Provence et au siège de la mairie d'Aix-en-Provence.

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à disposition du public au siège de la Métropole et de la Mairie d'Aix-en-Provence.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par les opérateurs au Maître d'ouvrage et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité, et au plus tard dans un délai de 10 ans (période d'exonération de la taxe d'aménagement).

## **Article 15 - Litige**

---

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif compétent.

## **Article 16 - Notifications**

---

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente convention devra être effectuée soit :

- par remise en main propres contre signature d'une décharge, la date d'effet est celle figurant sur le reçu de livraison
- par courrier recommandé avec accusé de réception, la date d'effet est la date de la première présentation à l'adresse du destinataire
- par courrier électronique nécessairement confirmé, la date d'effet est la date d'envoi du courrier électronique sous réserve de confirmation expresse de sa réception par l'autre partie.

Adressée au siège social ou au domicile de la partie concernée, tel qu'il figure en tête de la convention.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_613- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

La Métropole et la Commune s'obligent à se transmettre les notifications reçues par les opérateurs dès réception.

## **Article 17 - Documents annexes**

---

Est annexé à la présente convention le dossier du PUP Quartier Ferrini dont notamment :

- périmètre d'application du PUP Pont de l'Arc/Ferrini
- programme global des constructions
- programme des équipements publics
- plan de financement

Fait à

Le

En 3 exemplaires originaux.

**Pour la Métropole,**  
Madame Martine VASSAL  
La Présidente de la Métropole

**Pour la Commune,**  
Madame Maryse JOISSAINS MASINI  
Le Maire d'Aix-en-Provence

### **Pour les opérateurs**

Pour Quartus,

Pour Bouygues Immobilier,

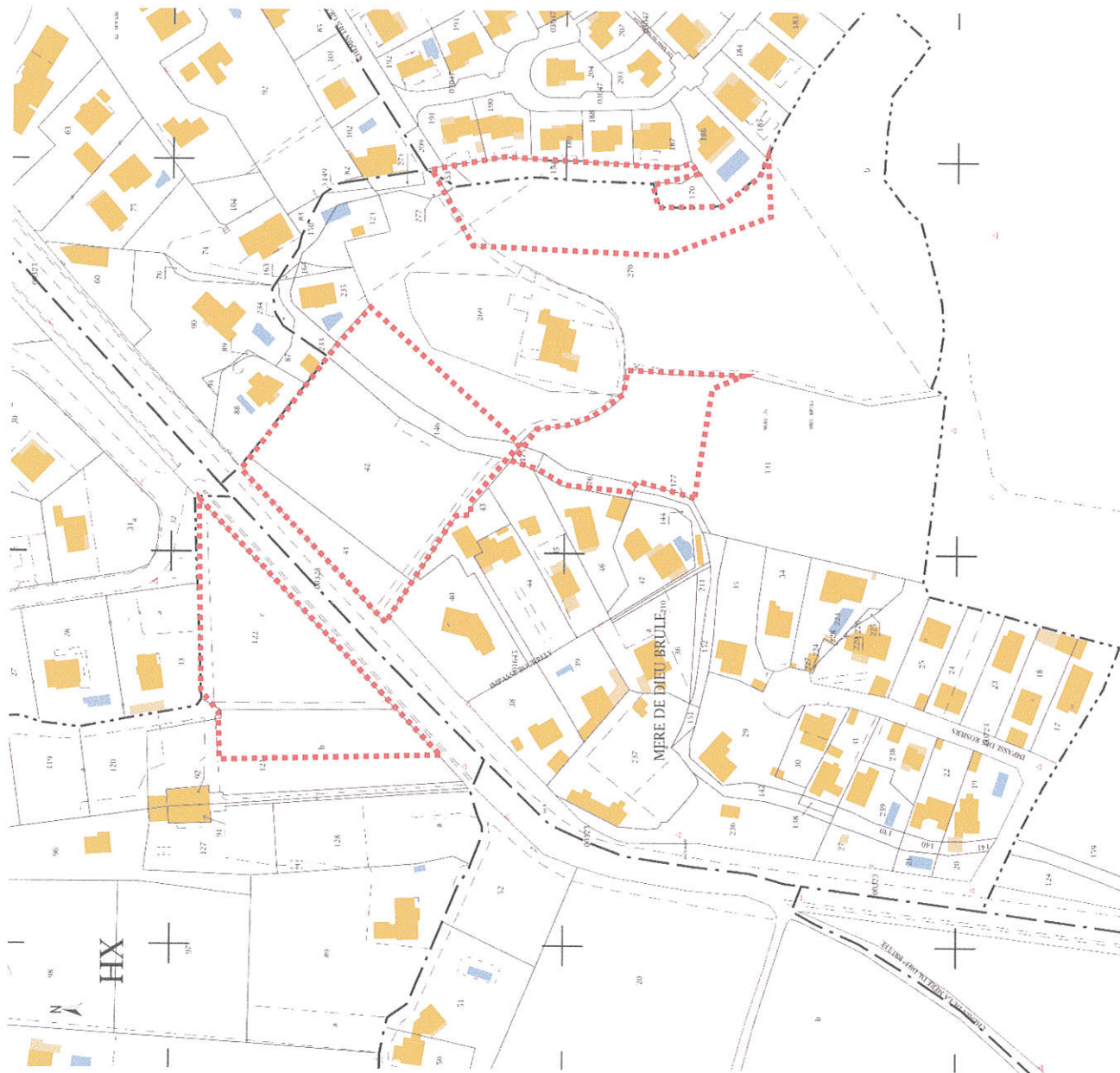
Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20191212-2019_CT2_613- DE Date de télétransmission : 09/01/2020 Date de réception préfecture : 09/01/2020
---

# PUP QUARTIER FERRINI

Territoire du Pays d'Aix – Direction des Opérations d'Aménagement  
04/10/2019

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

# A/ PERIMETRE DU PUP



Identification parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )
HX0121 (partie)	1 534
HX0122	3 059
EY0041	920
EY0042	3 980
EY0131 (partie)	2 160
EY0146	553
EY0153	68
EY0154	621
EY0175	60
EY0176 (partie)	195
EY0270 (partie)	4 400
EY0272 (partie)	30
<b>TOTAL</b>	<b>17 580</b>

Accusé de réception en préfecture  
 013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-DE  
 Date de télétransmission : 09/01/2020  
 Date de réception préfecture : 09/01/2020

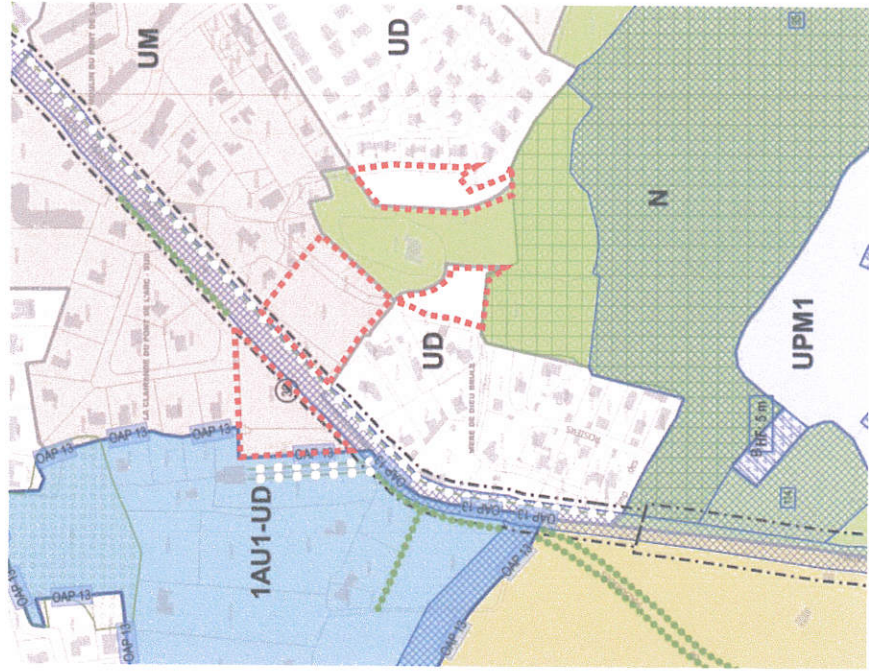
## B/ PRESENTATION DU SITE

### 1) Localisation et contexte du site

Le site d'implantation se situe sur la Commune d'Aix-en-Provence en partie Sud, et il est traversé par l'avenue Fortuné Ferrini qui relie Aix-en-Provence à Luynes. Il est situé en limite d'urbanisation du quartier de Pont de l'Arc, et jouxte le nouvel aménagement de la Polyclinique d'Aix-en-Provence (Hôpital Privé de Provence). Le site est bien desservi et situé à proximité immédiate des commerces du Pont de l'Arc. De plus, de nombreux équipements sont dans un périmètre proche (Poste, Mairie Annexe, équipements scolaires, Polyclinique...).

La zone est classée en partie UD (zone urbaine d'intensification douce) et en partie UM (zone urbaine d'intensification maîtrisée) au PLU de la Commune d'Aix-en-Provence. Une zone N est en partie entourée par le périmètre du projet, notamment autour de la bastide existante.

#### a. Localisation du site d'implantation :



Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

## 2) Aménagement et urbanisation du site

L'opération projetée vise à poursuivre l'urbanisation du secteur, en implantant des logements dans des parcelles vides situées en bordure d'espaces construits.

L'arrivée de cette opération nécessite le réaménagement de la liaison routière et piétonne entre le périmètre du site, les commerces et services à proximité et la clinique, afin de sécuriser les flux et faciliter les déplacements.

## C/ PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

L'opération s'inscrit sur un périmètre d'environ 1,75 hectares, réparti en différentes poches. Deux projets distincts, séparés par l'avenue Ferrini, composent l'opération et permettront la réalisation d'un programme immobilier d'environ 118 logements, dont 36 logements sociaux. Il s'agit principalement de logements en petits collectifs (R+1 à R+3) et en maisons individuelles.

La Surface De Plancher totale de l'ensemble immobilier est d'environ 8 300m<sup>2</sup>, et est répartie de la manière suivante :

- Sur le tènement foncier situé au Nord de l'avenue Ferrini, il est prévu le développement de 1 975m<sup>2</sup> SDP dont :
  - 1 500 m<sup>2</sup>SDP pour les logements collectifs en R+2 avec un niveau de sous-sol, représentant 23 logements
  - 475 m<sup>2</sup>SDP pour les maisons individuelles en R+1 avec garage, soit 5 logements
  - la réalisation d'environ 42 places de stationnement, dont 6 en surface
- Sur le tènement foncier situé au Sud de l'avenue Ferrini, il est prévu le développement de 6 300m<sup>2</sup> SDP dont :
  - 4 990m<sup>2</sup>SDP pour les logements collectifs en R+3, représentant 77 logements, dont 36 logements sociaux (2 367m<sup>2</sup>SDP)
  - 830 m<sup>2</sup>SDP pour les maisons individuelles en R+1 avec garage, soit 9 logements
  - 480m<sup>2</sup>SDP pour 4 lots à bâtir
  - la réalisation d'environ 130 places de stationnement, dont environ 35 en extérieur

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Projet sur le tènement foncier au Sud de Ferrini



Projet sur le tènement foncier au Nord de Ferrini

Accusé de réception en préfecture  
 013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-DE  
 Date de télétransmission : 09/01/2020  
 Date de réception préfecture : 09/01/2020

# D/ PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics de la zone comprend :

- Réaménagement de l'avenue Fortuné Ferrini :
  - Création d'une circulation mode doux d'environ 3 mètres d'emprise de part et d'autre de l'avenue, avec traitements de surface différenciés pour la partie piétonne et la partie cyclable ;
  - Réfection de la bande de roulement existante ;
  - Réseau pluvial d'accompagnement ;
  - Signalisation horizontale et verticale ;
  - Aménagements divers : aménagements paysagers, éclairage public et fibre optique ;

Le programme est scindé en 2 phases :

- Phase 1 : aménagements du côté Sud de l'avenue Fortuné Ferrini (côté droit de la route dans le sens Luynes – Aix)
- Phase 2 : réfection de la chaussée et aménagements du côté Nord de l'avenue Fortuné Ferrini, ces derniers s'arrêtant au niveau du débouché futur de la « voie de la Félicité » (en limite du projet immobilier portant sur le tènement foncier Nord)

Les aménagements projetés vont permettre de sécuriser les déplacements des piétons, cycles...) et les flux de véhicules le long de l'avenue Ferrini. Ils permettront donc aux futurs habitants des opérations projetées de bénéficier de bonnes conditions d'accès aux commerces et services situés à proximité immédiate.

**Le programme des Equipements Publics ne comporte pas les aménagements spécifiques nécessaires aux accès des opérations de constructions projetées.**

## Répartition du coût des équipements publics

Le programme de travaux d'équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à 2 500 000 €HT (3 000 000 €TTC), y compris les frais afférents aux études et aux chantiers.

Les opérateurs participent à la réalisation des travaux de voirie et aménagements divers au prorata des besoins qu'ils génèrent. Ainsi, au regard du linéaire des travaux projetés, de la situation des opérations de logements sur ce linéaire (environ à mi-chemin), il est convenu que les opérateurs participeront à 54% des dépenses.

Les participations numériques des opérateurs s'élevaient donc à 1 350 000 € (détail dans le plan de financement ci-après), réparties aux proratas des surfaces de planchers créées par chacune des opérations immobilières.

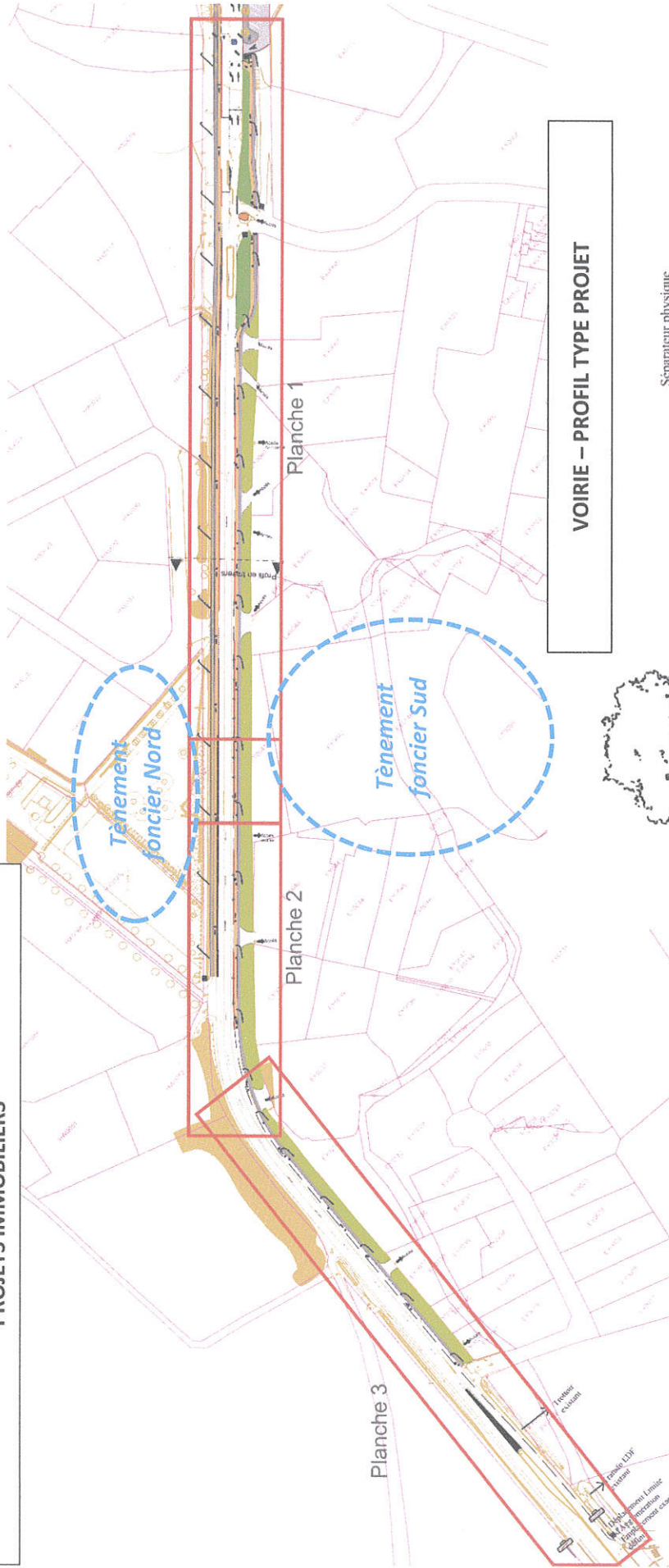
Ainsi, compte tenu du programme prévisionnel de construction sur le périmètre du PUP, la participation moyenne est de l'ordre de **162€/m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Cette participation est toutefois adaptée au regard de la typologie des logements. Ainsi, la participation attendue pour la production de logements sociaux est diminuée par rapport au collectif classique.

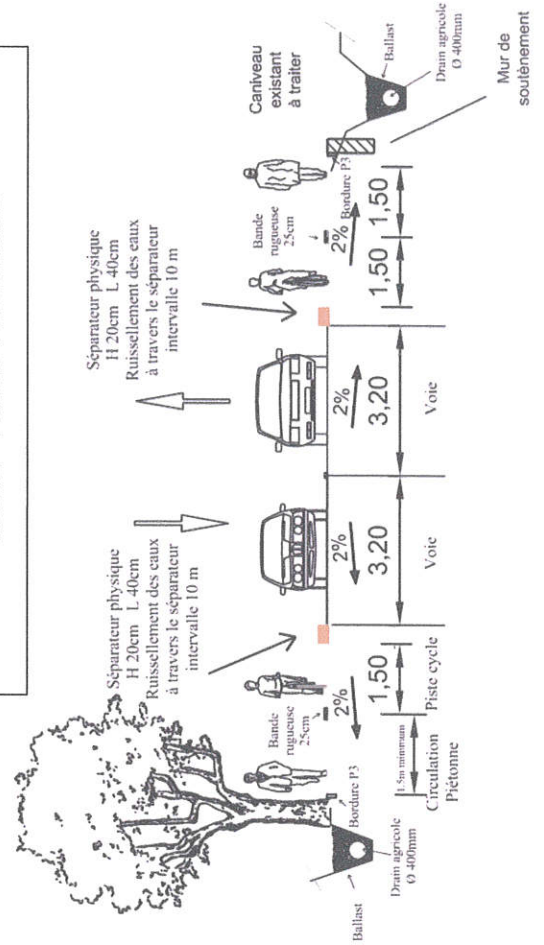
La participation moyenne sur le tènement foncier Nord, sans logements sociaux, s'élève donc à environ 187€/m<sup>2</sup>SDP, soit une participation de **370 000€**.

La participation moyenne sur le tènement foncier Sud, opération comportant des logements sociaux, s'élève à environ 155€/m<sup>2</sup>SDP, soit une participation de **980 000€**.

**PLAN GENERAL DU PROJET DE VOIRIE ET LOCALISATION DES PROJETS IMMOBILIERS**

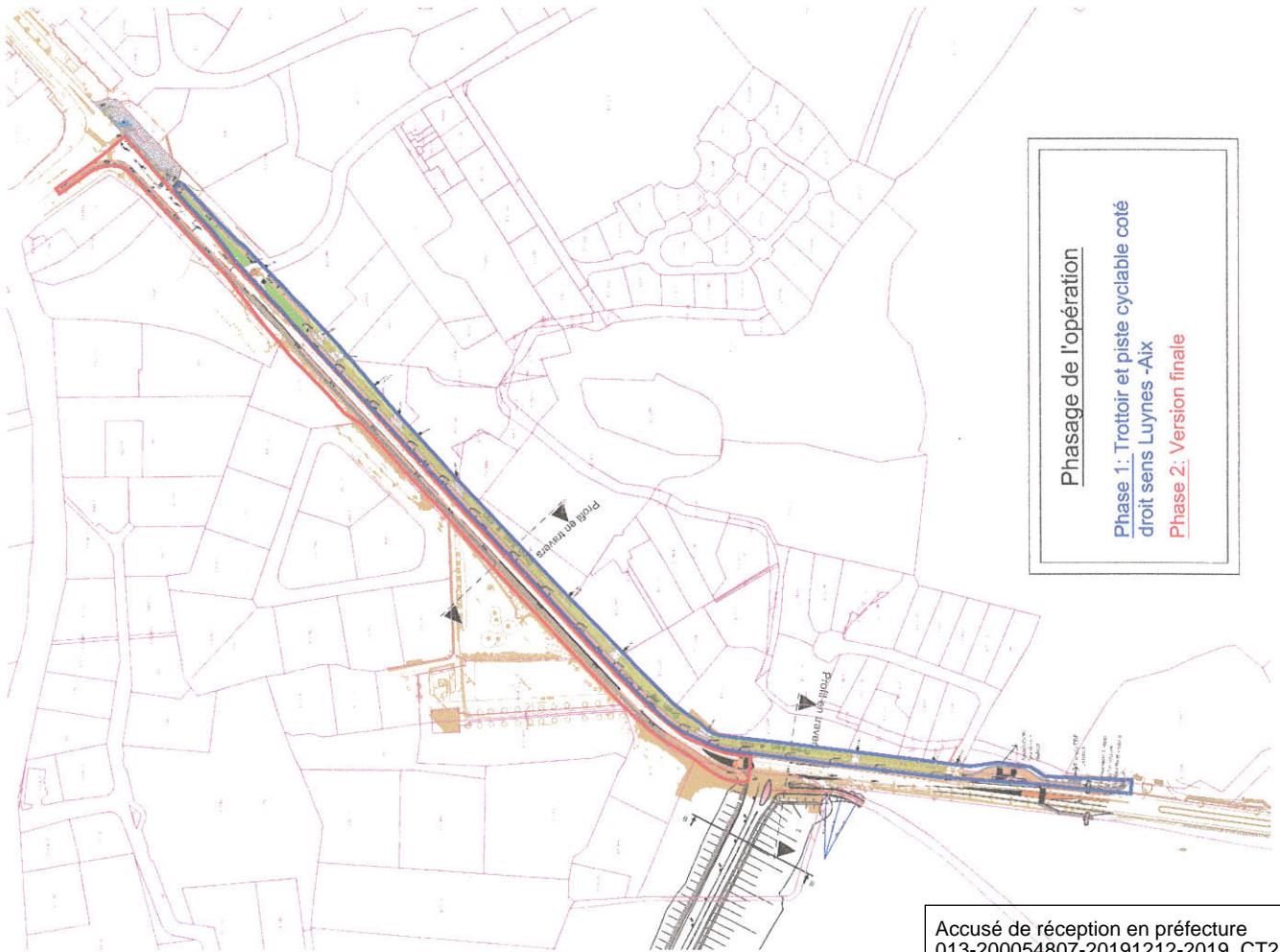


**VOIRIE – PROFIL TYPE PROJET**



Accusé de réception en préfecture  
 013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-DE  
 Date de télétransmission : 09/01/2020  
 Date de réception préfecture : 09/01/2020

PHASAGE DE L'OPERATION



Phasage de l'opération  
Phase 1: Trottoir et piste cyclable coté droit sens Luynes -Aix  
Phase 2: Version finale

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

Programme des équipements publics : maîtrises d'ouvrages et financements

Postes	Coût prévisionnel €HT	Maîtrise d'ouvrage	FINANCEMENT			
			Opérateurs		Commune	
			%	Montant €	%	Montant €
Etudes	26 000,00	Commune	54%	14 040,00	46%	11 960,00
Travaux de voiries	1 700 000,00		54%	918 000,00	46%	782 000,00
Mobilier et signalisation horizontale et verticale	202 000,00		54%	109 080,00	46%	92 920,00
Espaces verts	35 000,00		54%	18 900,00	46%	16 100,00
Pluvial	102 000,00		54%	55 080,00	46%	46 920,00
Eclairage public et fibre optique	435 000,00		54%	234 900,00	46%	200 100,00
<b>TOTAL</b>	<b>2 500 000,00 €</b>		<b>54%</b>	<b>1 350 000,00 €</b>	<b>46%</b>	<b>1 150 000,00 €</b>

## E/ PLAN DE FINANCEMENT

Les montants des participations sont ventilés au prorata des surfaces de planchers projetées et selon la typologie de logements, ainsi pour une SDP totale attendue d'environ 8 300m<sup>2</sup> :

- 1 975m<sup>2</sup> de SDP sont prévus sur le tènement foncier Nord, dont 1 500m<sup>2</sup>SDP de collectif et 475m<sup>2</sup>SDP de maisons individuelles
- 6 300m<sup>2</sup> de SDP sont prévus sur le tènement foncier Sud, dont 4 990m<sup>2</sup>SDP de collectif (comprenant 2 367m<sup>2</sup>SDP de logements sociaux), 830m<sup>2</sup>SDP de maisons individuelles et 480m<sup>2</sup>SDP de lots à bâtir

NATURE DES DEPENSES	Coût prévisionnel €HT	Total participations attendues	FINANCEMENT	
			Opérateur tènement Nord	Opérateur tènement Sud
Réaménagement voirie, y compris réseaux secs et aménagements divers	2 500 000,00 €	1 350 000,00 €	370 000,00 €	980 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 500 000,00 €</b>	<b>1 350 000,00 €</b>	<b>370 000,00 €</b>	<b>980 000,00 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020

**OBJET : Habitat et aménagement du territoire - Opérations d'aménagement - AVIS- Quartier Ferrini à Aix en Provence - Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tripartite entre la Métropole, la Commune Bouygues Immobilier et Quartus**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

**Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :**

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

**Maryse JOISSAINS MASINI**

Signé, le 03 JAN. 2020

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20191212-2019\_CT2\_613-  
DE  
Date de télétransmission : 09/01/2020  
Date de réception préfecture : 09/01/2020