

**PUP DU CHEMIN DU ROY D'ESPAGNE**

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**

(Articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme)

**ENTRE**

**La Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE**

**ET**

**LA SOCIETE MARSEILLE ROY**

## **ENTRE**

**La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**, représentée par M. Henri PONS, Vice-Président délégué Stratégie et Aménagement du territoire, SCoT, Schémas d'urbanisme

Ci-après dénommée « La Métropole »

**D'une part,**

## **ET**

La Société dénommée **MARSEILLE-ROY**, Société Civile Immobilière au capital de 100 Euros, dont le siège social est à LE LUC EN PROVENCE (83340), ZI des Lauves, immatriculée au RCS de DRAGUIGNAN sous le numéro 452 280 852, représentée par Monsieur Bernard FARACO, gérant ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée MARSEILLE-ROY ou le Constructeur

**D'autre part,**

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

## SOMMAIRE

<b>Article 1</b>	- Objet .....
<b>Article 2</b>	- Périmètre du Projet Urbain Partenarial.....
<b>Article 3</b>	- Assiettes foncières .....
<b>Article 4</b>	- Engagements de la Métropole.....
<b>Article 5</b>	- Délais d'exécution.....
<b>Article 6</b>	- Comité d'information.....
<b>Article 7</b>	- Répartition du coût des équipements et participations financières
<b>Article 8</b>	- Exigibilité de la participation et modalités de paiement.....
<b>Article 9</b>	- Exonération de la taxe d'aménagement.....
<b>Article 10</b>	- Autorisations et procédures administratives.....
<b>Article 11</b>	- Prise d'effet.....
<b>Article 12</b>	- Clauses résolutoires.....
<b>Article 13</b>	- Modifications de la Convention.....
<b>Article 14</b>	- Règlement des différends.....
<b>Article 15</b>	- Notifications.....
<b>Article 16</b>	- Dispositions diverses.....
<b>Article 17</b>	- Documents annexes.....
<b>Article 18</b>	- Publicité de la Convention.....
<b>Annexe1</b>	: Périmètre PUP
<b>Annexe2</b>	: Plan d'échange foncier
<b>Annexe3</b>	: Pouvoir

## APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La SCI MARSEILLE-ROY, société spécialisée dans la gestion de biens immobiliers non résidentiels, envisage –ci-après le projet, l'édification d'un parking en silo et le développement d'une galerie commerciale au sein du Centre Commercial E.Leclerc, ZAC Baou de Sormiou, Chemin du Roy D'Espagne (13009), dont elle est propriétaire.

L'extension de ce centre commercial avancée dans le plan d'aménagement d'ensemble « des Hauts de Mazargues » répond à un double objectif : permettre le développement de l'activité économique et commerciale mais aussi conforter et renforcer une polarité aujourd'hui importante dans le quartier. L'enjeu d'un tel aménagement est bien évidemment de répondre aux besoins nouveaux en surfaces de ventes mais aussi d'inscrire dans une logique plus urbaine cet équipement qui comprend une nappe de parking desservant cette zone commerciale.

Le projet présenté par **MARSEILLE-ROY** répond :

- au développement et à l'augmentation de l'activité commerciale ;
- à l'insertion urbaine et paysagère.

Le projet en cours d'élaboration répond à plusieurs questions :

- En termes de visibilité et d'accessibilité : l'enjeu est d'améliorer les relations du centre et de son entour, et notamment sa visibilité et son accessibilité par une mise en valeur des entrées et des accès au centre commercial et à la galerie marchande. Plusieurs points de "contact" entre le centre et le quartier seront valorisés :
  - au sud-est : il s'agit là de la nouvelle façade à installer le long de l'esplanade nouvelle et à l'angle de Colgate. Elle permet de retourner le centre sur le cœur résidentiel du quartier, le long de l'allée des Calanques. A l'opposé le rond-point entre Colgate et le chemin du Roy d'Espagne reste un point de repère essentiel dans le tissu urbain. Il sera aménagé comme un espace ouvert accueillant, végétalisé et planté.
  - au nord-ouest un accès par la création d'un giratoire paysager qui marquera à la fois l'entrée de quartier et l'accès principal nord au centre commercial (et l'accès aux livraisons).
- En termes de circulation/stationnement : la création d'un parking en Silo et la modification des accès permettront notamment :
  - de porter le nombre de places de stationnement de 450 à 960
  - réduire les nuisances actuelles liées aux accès complexes
  - Sécuriser les circulations piétonnes

L'édification du parking en silo de **MARSEILLE-ROY** nécessite la création d'un giratoire pour l'accès principal Nord et la requalification partielle des trottoirs longeant le chemin du Roy d'Espagne et l'avenue de Colgate.

Afin d'accompagner l'urbanisation du secteur, la Métropole Aix-Marseille Provence et **MARSEILLE-ROY** se sont rapprochés aux fins de conclusion d'un Projet Urbain Partenarial, dont la délimitation est jointe en annexe 1, sur une partie du secteur identifié au PLU, actuellement en zonage UEcea.

La **METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE** est l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) sur le territoire de Marseille. A ce titre et au regard de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, elle est également compétente en matière de Projet Urbain Partenarial.

Il convient de préciser que bien que de compétence métropolitaine, le Projet Urbain Partenarial permet le financement d'ouvrages relevant de compétences d'autres Collectivités.

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 **MARSEILLE-ROY**.

## **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Les participations et obligations mises à la charge de la société **MARSEILLE-ROY** ou de toute autre personne physique ou morale qui s'y substituerait dans le cadre de cette convention de Projet Urbain Partenarial sont les suivantes :

### **Article 1 - Objet**

La Convention est conclue en application des dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'urbanisme, et a pour objet la détermination des conditions et modalités de la prise en charge financière des équipements publics devant être réalisés par la Métropole, et rendus nécessaires, pour partie, par l'opération de construction de la société **MARSEILLE-ROY**

Au titre du financement de l'Équipement Public qui profitera pour partie directement aux usagers du Projet, il a été convenu de mettre à la charge du Constructeur une partie de son coût de réalisation, étant rappelé qu'en application des dispositions de l'article L 332-11-4 du Code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme qui serait sollicitée dans le Périmètre sera exonérée du versement de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement, conformément aux termes de l'article 9 de la présente convention.

Cette opération consiste en l'extension du parking du centre commercial, l'extension de la zone commerciale et la modification des accès à ce centre.

### **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) et est constitué des parcelles cadastrées 852 section D numéros 0133 ,0236, 0134 et d'une emprise de voirie non cadastrée.

Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 51 300 m<sup>2</sup>.

### **Article 3 - Assiettes foncières**

#### Assiette Foncière de l'opération de construction :

L'assiette foncière de l'opération de **MARSEILLE-ROY**, objet de la présente convention est constituée par la parcelle, cadastrée 852 section D numéro 0133, le constructeur disposant sur cette parcelle d'un titre de propriété.

#### Assiette foncière des équipements publics :

Ce périmètre correspond à la limite des prestations d'aménagement que la Métropole envisage de réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement des espaces publics du Baou de Sormiou à Marseille (13009) à proximité du centre commercial Leclerc. Une partie de l'emprise foncière nécessaire aux travaux de voirie est détenue par **MARSEILLE-ROY**.

La future limite foncière entre la Métropole et **MARSEILLE-ROY** est précisée dans le plan joint en annexe 2.

Un échange foncier sera effectué entre une partie de la parcelle D0133, d'une surface d'environ 80 m<sup>2</sup>, propriété de **MARSEILLE-ROY** qui sera remise à titre gratuit à la Métropole, et une partie du domaine public, propriété de la Métropole, d'une surface à affiner d'environ 720m<sup>2</sup>, qui sera déclassée et remise à **MARSEILLE-ROY**. La soulte résultant de cet échange, calculée sur une base de 80€/m<sup>2</sup>, est de : **51 200€**.

Le foncier nécessaire à la réalisation des travaux de voirie, et détenu par la Société Marseille ROY sera mis à disposition de la Métropole à compter de la notification de la présente convention.

Les surfaces indiquées sont données à titre indicatif et seront précisées exactement suivant les plans d'avant -projet détaillé.

#### **Article 4 - Engagements de la Métropole**

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

<b>EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	<b>COUT PREVISIONNEL HT</b>	<b>PARTICIPATION DE MARSEILLE ROY</b>
Création d'une giratoire Chemin du Roy d'Espagne	381 000 €	283 240€
Aménagement d'un trottoir aux abords du Chemin du Roy d'Espagne	271 000 €	135 000€
Aménagement de la chaussée et travaux annexes	518 000€	128 000€
Création d'une piste cyclable sur le Chemin du Roy d'Espagne	706 000€	0€
Maitrise d'œuvre	56 280 €	16 387 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 932 280€</b>	<b>562 627 €</b>

Il est précisé que les travaux relatifs aux réseaux secs (ErDF et GrDF), d'assainissement et de pluvial liées à l'opération LECLERC ne font pas partie du programme de travaux de la présente convention.

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

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

#### **Article 5 - Délais d'exécution**

La Métropole s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 4 au plus tard le 31 juillet 2019.

## **Article 6 - Comité d'information**

Les parties conviennent de constituer entre elles un comité d'information (ci-après dénommé « le Comité ») aux fins d'informer l'ensemble des 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 de MARSEILLE-ROY et d'un représentant de la Métropole.

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.

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, ainsi que l'organisation et la coordination des différents chantiers.

## **Article 7 - Répartition du coût des équipements publics et participations**

Le coût total prévisionnel du programme des équipements publics rendus partiellement nécessaires par l'opération prévue dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **1 932 280 €H.T**

Au regard des besoins générés par l'opération envisagée par la MARSEILLE-ROY, cette dernière s'engage à verser un montant forfaitaire.

En conséquence, le montant prévisionnel total de la participation de **MARSEILLE-ROY** s'élève à **562 627 € HT (cinq cent soixante- deux mille six cent vingt- sept Euros hors taxes).**

Etant ici précisé que tout dépassement éventuel du coût prévisionnel resterait à la charge exclusive de la Métropole ou du maître d'ouvrage des aménagements publics, sans qu'il soit possible de le réclamer, même partiellement, à **MARSEILLE-ROY**.

De même, si le montant définitif des travaux réalisés par la Métropole devait être inférieur au montant indiqué dans l'article 4, le montant versé par **MARSEILLE-ROY** resterait acquis et ne pourrait être revu à la baisse.

## **Article 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement**

La participation sera exigible à compter du démarrage des travaux des équipements publics par la Métropole.

**MARSEILLE-ROY** 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 :

- 50 % de sa participation à l'opération à la notification de l'ordre de service de démarrage des travaux ;
- 40 % de sa participation à l'opération à la réception des travaux après établissement et présentation du procès-verbal de réception des travaux (avec ou sans réserves) ;
- 10 % à la levée des réserves.

**MARSEILLE-ROY** s'engage, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes établi par la Métropole comme en matière de recouvrement des produits locaux.

En cas de dépassement du délai de réalisation des travaux par la Métropole à compter du 31 octobre 2019, une pénalité de 3% par mois de retard du montant de la participation versée par Marseille Roy sera appliquée jusqu'à réception des travaux.

#### **Article 9 - Exonération de la taxe d'aménagement**

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre visé à l'article 2 de la Convention (cf. Annexe1), sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement métropolitaine pendant un délai de 5 (cinq) ans à compter de la notification de la présente Convention.

#### **Article 10 - Autorisations et procédures administratives**

Chaque Partie fera son affaire, sous réserve de l'article 12, des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation :

- d'une part et pour ce qui concerne **MARSEILLE-ROY**, de l'opération envisagée,
- d'autre part, pour ce qui concerne la Métropole, pour la réalisation des Equipements.

Les Parties se tiendront informées régulièrement des démarches et diligences effectuées (affichage, mesures de publicité), notamment dans le cadre du Comité d'information prévu à l'Article 6.

#### **Article 11 - Prise d'effet**

La Convention prend effet à compter de la date du dernier affichage, au siège de la Métropole ainsi qu'en mairie de Marseille, de la mention de la signature de la présente convention et des lieux où elle peut être consultée, en application de l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

La Métropole déclare avoir transmis au Préfet, au titre du contrôle de légalité, et avoir affiché la délibération autorisant sa signature dans les plus brefs délais à compter de son adoption.

La Métropole s'engage à effectuer les mesures de publicité de la Convention prévues à l'article 18 ci-après et notamment à afficher la mention de sa signature et des lieux où elle peut être consultée.

La Métropole communiquera sans délai au constructeur la date d'affichage de la signature de la Convention ainsi qu'il est dit au premier alinéa du présent article.

La Métropole s'engage à notifier au constructeur la présente convention, aussitôt accomplies les formalités d'affichages susvisées.

#### **Article 12 - Clauses résolutoires**

La Convention pourra être résiliée à l'initiative du constructeur, à la date indiquée dans la notification par LRAR, et avant le 30 juin 2018 dans les cas suivants :

1. Soit d'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme, définitives et purgées de tout recours et tout droit de retrait, nécessaires à la réalisation du programme de Marseille ROY, 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 **MARSEILLE-ROY** 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 absence d'obtention de toute autre autorisation administrative définitive et purgée de tout recours et tout droit de retrait préalable aux travaux.

La justification par le constructeur de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction suivant les cas évoqués ci-dessus 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.

A défaut de résiliation notifiée à la Métropole à la date du 30 juin 2018, la métropole engagera les travaux de réalisation des ouvrages publics prévus à l'article 4 et percevra l'intégralité de la participation prévue à l'article 7 selon les conditions définies à l'article 8.

#### **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.

Avant toute cession ou transfert de propriété, et d'une manière générale en cas de transfert de permis de construire, MARSEILLE-ROY devra informer par écrit la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE et ce dans un délai de 2 mois à compter de sa réalisation.

Dans le cas où MARSEILLE-ROY vendrait à un(des) tiers, tout ou partie des constructions, il s'engage à faire insérer dans l'acte de vente l'engagement de son(es) acquéreur(s) de reprendre à son(leur) compte, et de les transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention auxquelles il n'aurait pas déjà été satisfait.

MARSEILLE-ROY déclare en outre se porter fort pour ses successeurs du paiement des fractions de la participation visée à l'article 2 ci-dessus et non encore payée à la date de la cession.

#### **Article 14 - Règlement des différends**

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation, à la durée de validité ou à l'exécution de la Convention.

A défaut, la Partie la plus diligente saisira la juridiction administrative territorialement compétente.

#### **Article 15 - Notifications**

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente Convention devra être effectuée sous forme écrite et sera valablement effectuée par remise en mains propres contre décharge, ou envoyée

par courrier recommandé avec avis de réception, 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.

#### **Article 16 - Dispositions diverses**

Les Parties conviennent que les dispositions stipulées en préambule et les Annexes font partie intégrante de la présente Convention.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions de la Convention serait déclarée nulle ou sans effet par décision de justice pour quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée dans l'équilibre des stipulations initiales, de sorte que, sauf impossibilité, la Convention poursuive ses effets sans discontinuité.

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

Le manquement ou la renonciation par une Partie à faire exécuter, à tout moment ou pendant toute période de temps, les stipulations de la Convention, la renonciation ou le manquement par une Partie à exercer tout droit au titre de la Convention, ne pourra être interprété comme une renonciation à ces stipulations ou à ces droits et n'affectera en aucune manière le droit de cette partie de faire exécuter par la suite cette stipulation ou d'exercer ce droit.

Les Parties s'engagent à se comporter les unes envers les autres comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter la Convention dans cet esprit.

#### **Article 17 - Documents annexes**

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial et assiette foncière des équipements publics
- Annexe 2 : Plan d'échange foncier
- Annexe 3 : Pouvoirs

#### **Article 18 - Publicité de la Convention**

En application des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la Métropole s'engage à effectuer les

mesures de publicité prescrites, dans les plus brefs délais à compter de la signature de la Convention :

- Mise à disposition du public au siège de l'établissement public de la convention et de ses annexes ;
- Affichage au siège de l'établissement public de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée ;
- Publication de la mention de la signature de la convention au recueil des actes administratifs visé à l'article R.5211-41 du Code général des Collectivités territoriales.

Fait à MARSEILLE, Le .....

En 4 (quatre) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

**Pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

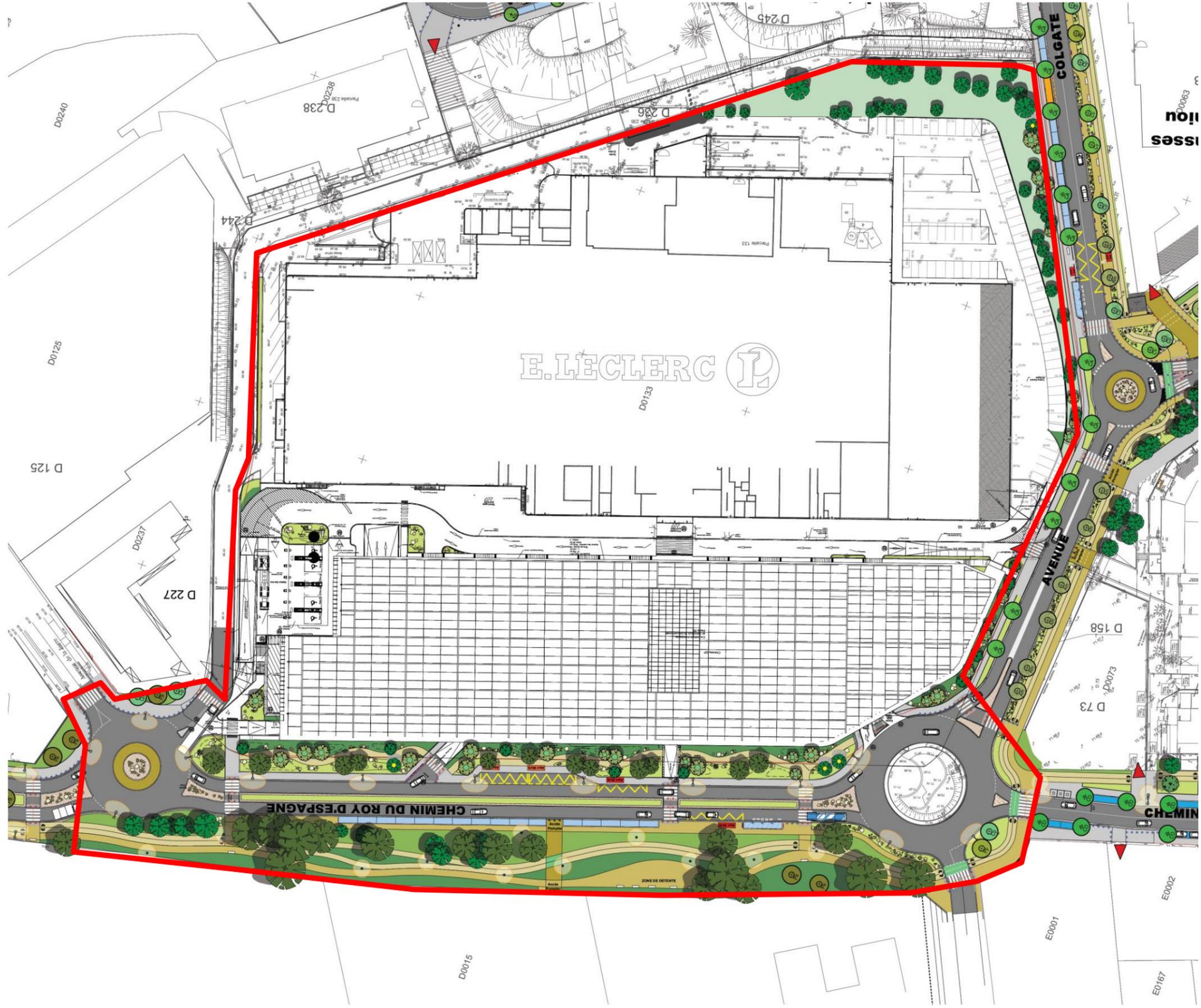
Le Vice-Président délégué Stratégie et Aménagement du territoire,  
SCoT, Schémas d'urbanisme

Monsieur Henri PONS

**Pour MARSEILLE-ROY**

Monsieur Bernard FARACO

Annexe 1 : Périmètre PUP



Annexe 2: Plan d'échange foncier

Maitrise d'Ouvrage :

**METROPOLE  
AIX MARSEILLE PROVENCE**  
10, place de la joliette  
Atrium 10.5  
BP 40014 - 13576 MARSEILLE

**L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS  
DU BAOU DE SORMIOU  
(voies existantes et nouvelles et espaces avoisinants)  
à MARSEILLE 13009  
dans le cadre du projet ANRU Hauts de Mazargues**

**D. C. E.**  
Dossier de consultation des entreprises

Maitrise d'oeuvre :

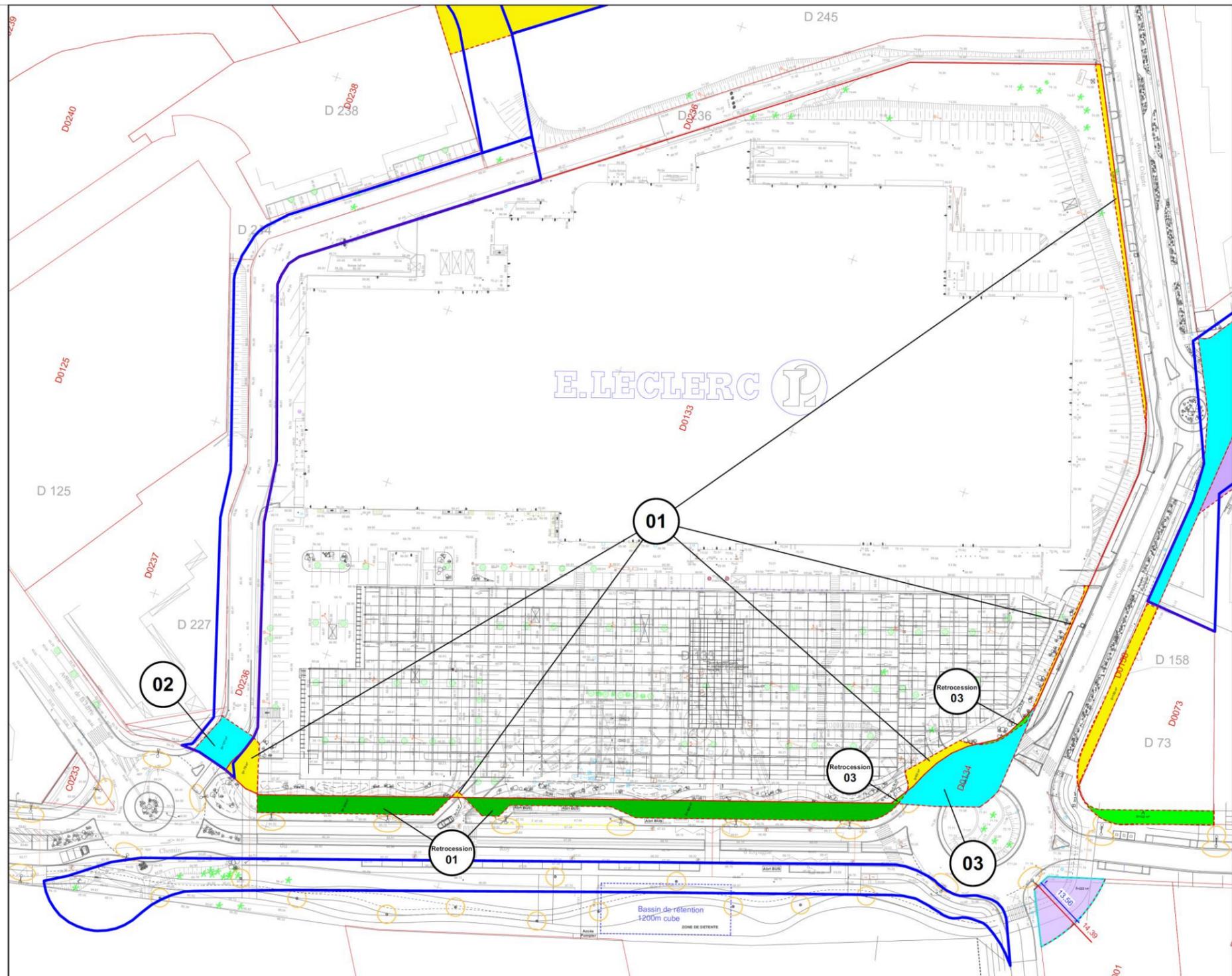
**AGENCE GUILLERMIN** Vincent GUILLERMIN (Mandataire) - Architecte Paysagiste - Ingénieur ETSP  
Le 8 - Parc d'activités Epsilon 2 - 57, avenue Archimède - 83700 SAINT RAPHAEL  
Tél: 04.94.19.41.97 - Fax: 04.94.19.01.94

**A&TU** AMENAGEMENT & TECHNIQUES URBAINES - Ingénierie VRD -  
Le 8 - Parc d'activités Epsilon 2 - 57, avenue Archimède - 83700 SAINT RAPHAEL  
Tél: 04.98.12.02.01 - Fax: 04.94.19.01.94

**PLAN DES ACQUISITIONS  
ET RETROCESSIONS FONCIERES**

INDICE DE MODIFICATION	MODIFICATIONS

Dossier : BAOU DE SORMIOU    Echelle : 1/500    Janvier 2017



N°	PARCELLE	SURFACE D'ACQUISITION	SURFACE A RETROCESSION LECLERC
01	D0133	Surface : 80 m <sup>2</sup>	Surface : 712 m <sup>2</sup>
02	D0236	Surface : 121 m <sup>2</sup>	
03	D0134	Surface entière : 399.65m <sup>2</sup>	Surface : 13.57 m <sup>2</sup>

Annexe 3 : Pouvoir