

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

SCCV IMMO CATALAN

EN PRESENCE DE

La Commune de Chateauneuf-les-Martigues

ENTRE

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

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

D'une part,

ET

2. **La SCCV Immo Catalan** dont le Siège Social est au 547 Quai des Moulins – Espace Don Quichotte – 34 200 SETE

Ci-après dénommée le constructeur

D'autre part,

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

En présence de :

- La Commune de Châteauneuf les Martigues, représentée par Monsieur Roland MOUREN, son maire en exercice

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>Règlement des différends</i>
Article 15	- <i>Notifications</i>
Article 16	- <i>Dispositions diverses</i>
Article 17	- <i>Caducité de la convention</i>
Article 18	- <i>Publicité de la Convention</i>
Article 19	- <i>Documents annexes</i>

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI :

Le secteur d'aménagement Charité Frascati Bastide Neuve fait l'objet d'une orientation d'aménagement au Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf les Martigues, ainsi, les objectifs poursuivis à ce titre, concourent notamment à accroître l'offre de logement, diversifier les formes d'habitat et à renforcer la mixité sociale sur la commune.

Ainsi, afin d'accompagner le développement de ce secteur, la commune de Châteauneuf les Martigues, la Métropole Aix Marseille Provence ont signé en 2013 deux conventions de projet partenarial sur ce secteur avec deux opérateurs différents permettant d'accompagner l'aménagement de ce quartier par la réalisation d'une première phase de voies et réseaux primaires.

Une seconde phase va pouvoir être mise en œuvre pour prolonger les voies et réseaux de ce quartier dans le cadre de la présente convention de projet urbain partenarial.

En effet, la commune de Châteauneuf les Martigues, la Métropole Aix Marseille Provence et l'opérateur immobilier SCCV Immo Catalan se sont rapprochés aux fins de conclusion d'un Projet Urbain Partenarial dont la délimitation est jointe en annexe, sur une partie du secteur identifié au PLU.

Ce projet immobilier mené par cet opérateur fera l'objet d'une convention de PUP.

La présente convention de PUP porte sur l'opération de la SCCV.

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 SUI :

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 Collectivité, et rendus nécessaires, pour partie, par l'opération de construction de la SCCV Immo Catalan

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 au 1/2000^{ème} ci-annexé (annexe 1).

Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 10166 m².

Ce périmètre comprend :

l'assiette foncière de l'opération envisagée par la SCCV Immo Catalan telle que délimitée par un liseré de couleur bleu sur le plan joint à la présente convention (annexe 2) ;

Article 3 - Assiettes foncières

Assiette Foncière de l'opération de construction :

L'assiette foncière de l'opération portée par la SCCV Immo Catalan objet de la présente convention est constituée par différentes parcelles ; le constructeur disposant sur ces parcelles soit d'un titre de propriété, soit d'une promesse de vente, soit d'une autorisation des propriétaires pour réaliser les opérations de construction envisagées.

Ces parcelles sont répertoriées comme suit au cadastre de la Commune de Châteauneuf les Martigues:

- parcelle cadastrée BE 0017 d'une superficie de 175 m²
- parcelle cadastrée BE 0018 d'une superficie de 1134 m²
- parcelle cadastrée BE 0019 d'une superficie de 1134m²
- parcelle cadastrée BE 0020 d'une superficie de 2884 m²
- parcelle cadastrée BE 0021 d'une superficie de 461 m²
- parcelle cadastrée BE 0026 d'une superficie de 1211 m²
- parcelle cadastrée BE 0027 d'une superficie de 1211m²

Superficie totale : 8210 m²

Ladite assiette foncière étant représentée par un liseré de couleur bleu sur le plan ci-annexé (annexe 2). Elle correspond à l'assiette foncière du permis de construire.

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'aménagement au prolongement de la voie de desserte du quartier permettant la réalisation du maillage voirie réseaux, au droit des emplacements réservés inscrits au PLU sous les n° 186 et 187.

L'emprise foncière totale nécessaire aux ouvrages publics de voirie est détenue sur une partie par la métropole et pour le reste par l'opérateur signataire du présent PUP à savoir le SCCV Immo Catalan

Cette emprise foncière détenue par la SCCV Immo Catalan (emprise détaillée sur le plan joint d'une surface totale de 540 m²) 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.

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.

Article 4 : Engagements de la Collectivité

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	COUT PREVISIONNEL
Voiries PLU	161 440€
Réseau Eau Potable	20 500€
Réseau Assainissement	28 500 €
Réseau Eau Pluviale	54 000€
Eclairage Public	22 900€
Réseau ERDF	1550€
Réseau Télécom	950€
Signalisation	3000€
Mobilier urbain	7200€
Apport foncier	10 000€
TOTAL	310 040€

La part du coût prévisionnel affecté à la réalisation des travaux de voirie et réseaux desservant l'opération de la SCCV Immo Catalan est de **195 300€**

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

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

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 réception, par la Métropole Aix Marseille Provence, de la lettre recommandée avec avis de réception adressé par la SCCV Immo Catalan 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.

Délai d'exécution des équipements :

La Métropole Aix Marseille Provence procédera à la désignation de la maîtrise d'œuvre puis aux études (APS – PRO – DCE) dès signature de la présente convention. Le délai de réalisation de ces études est de 6 mois à compter de la notification du marché de maîtrise d'œuvre par la Métropole.

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.

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.

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 de Châteauneuf les Martigues. 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 de Châteauneuf les Martigues 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

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 **300 000 € HT (hors foncier)**

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans ledit périmètre, les participations des constructeurs devront couvrir **63%** du coût des équipements publics dont 100% pour les coûts liés à l'éclairage public.

En conséquence, le montant total de la participation du constructeur signataire de la convention de PUP dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **195 300€ HT**

La surface totale de plancher développée dans le périmètre de zone de PUP s'élève à 3850 m²

La participation financière des opérateurs dans le cadre d'un projet urbain partenarial est calculée selon le coût des équipements publics à mettre à leur charge, réparti sur la totalité de la surface de plancher à réaliser dans le cadre de leurs opérations situées dans la zone de PUP;

La SCCV Immo Catalan s'engage à verser à la Collectivité la fraction du coût des équipements publics correspondant à la satisfaction des besoins de son opération calculée au prorata de la surface plancher réalisée dans le cadre de son opération soit une participation d'un montant de **195 300€ HT**

Cette participation sera versée à la métropole sous forme de :

- D'une part de contribution financière pour un montant de 185 300 € HT

- D'autre part d'apport en terrain (emprise des équipements publics) ; cet apport est évalué à la somme de 10 000 € HT

Actualisation des participations

Le montant des participations au coût des Equipements sera, le cas échéant, ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction du coût effectif de la réalisation des équipements, au regard de chaque équipement (dans la limite d'un plafond à la hausse de 10% de l'estimation prévisionnelle des travaux, et sous réserve de présentation des justificatifs des dépenses correspondantes). Cet ajustement sera exigible au moment du paiement de la dernière échéance de versement au titre de la Convention.

Article 8 : Exigibilité de la participation et modalités de paiement

La participation financière sera exigible à compter 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, la SCCV Immo Catalan 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 son 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 :

- 25 % à l'acquisition du terrain d'assiette du projet par la SCCV Immo Catalan,
- 25% au démarrage des travaux des équipements publics
- 25% à la mise à disposition des réseaux
- 25% à l'achèvement des travaux des équipements publics

La SCCV Immo Catalan 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) pendant un délai ne pouvant excéder dix (10) ans à compter de la date d'affichage de la mention de la signature de la Convention ainsi qu'il est convenu à l'Article 12 ci-après.

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).

Ce délai s'achèvera le 30 juillet 2028.

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 Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ainsi qu'en mairie de Châteauneuf les Martigues, 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 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 Aix Marseille Provence 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 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 que la SCCV Immo Catalan 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 la SCCV Immo Catalan 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 la SCCV Immo Catalan 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 : Règlement des différends

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

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

Article 15 : Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente Convention devra être effectuée sous forme écrite et sera valablement effectuée par remise en mains propres contre décharge, ou envoyée par courrier recommandé avec avis de réception, ou par télécopie, ou encore par courrier électronique nécessairement confirmé, adressé au siège social ou au domicile de la Partie concernée, tel qu'il figure en tête de la Convention.

Tout changement d'adresse ou de représentant d'une partie pour les besoins de la Convention devra être notifié par la partie concernée à l'autre partie ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

Les Notifications adressées par porteur seront présumées avoir été faites à leur date de remise au destinataire, telle qu'attestée par le reçu de livraison.

Les Notifications effectuées par courrier recommandé avec avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire.

Les Notifications faites par courrier électronique ou télécopie seront présumées avoir été faites à la date d'envoi du courrier électronique ou de la télécopie, sous réserve de confirmation par courrier recommandé avec avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales) expédiée le même jour.

Article 16 – Dispositions diverses

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

Dans l'éventualité où 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 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 17 - Caducité de la présente convention

La présente convention deviendra caduque de plein droit si les acquisitions foncières par acte authentiques et si la notification LRAR visée aux deux premiers alinéas de l'article 8 de la présente

convention, ne sont pas intervenues dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

Sans préjudice de l'article 14, la caducité n'entraîne aucune indemnité de part ni d'autre.

Article 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 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 19 - Document annexes

ANNEXES : Annexe 1 - Plan périmètre du PUP
 Annexe 2 - Périmètre du terrain d'assiette de l'opérateur
 Annexe 3 - Plan de l'assiette foncière cédée en apport foncier par l'opérateur
 Annexe 4 - Orientation d'aménagement zone AUH Charité/Frascali/Bastide neuve

Fait à MARSEILLE, Le

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

Pour la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Le Président,
Monsieur Jean-Claude GAUDIN

Pour La SCCV IMMO CATALAN

Directeur des opérations Provence Sud

Pour la Commune
Le Maire,

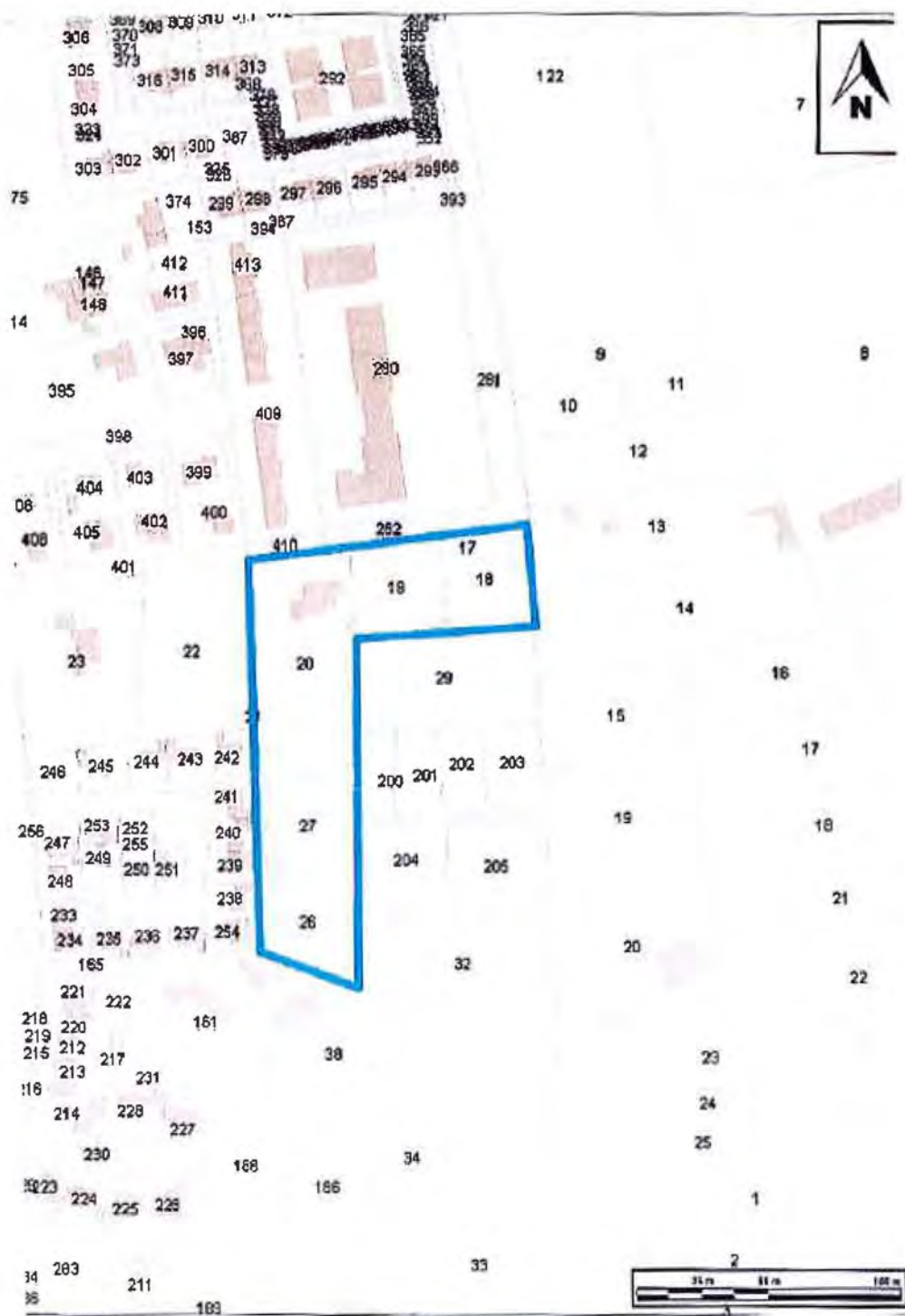
Monsieur

*

Annexe 1 : Plan périmètre du PUP

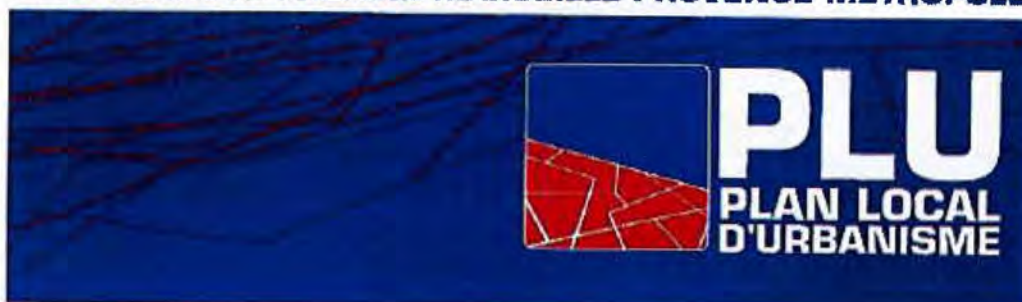


Annexe 2 – Périmètre du terrain d'assiette de l'opérateur



Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE



CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES

REVISION

Approuvée le : 08.02.2008



MODIFICATIONS

N°4 Approuvée le 31.10.2013

N°3 Approuvée le 28.06.2010

N°2 Approuvée le 23.12.2009

N°1 Approuvée le 02.10.2009

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE SECTEUR

Charité Frascali Bastide
Neuve

COMMUNAUTÉ URBAINE MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE
DIRECTION DE LA PLANNIFICATION, DE L'URBANISME,
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU FONCIER
BP 40014 - 13567 MARSEILLE CEDEX 02

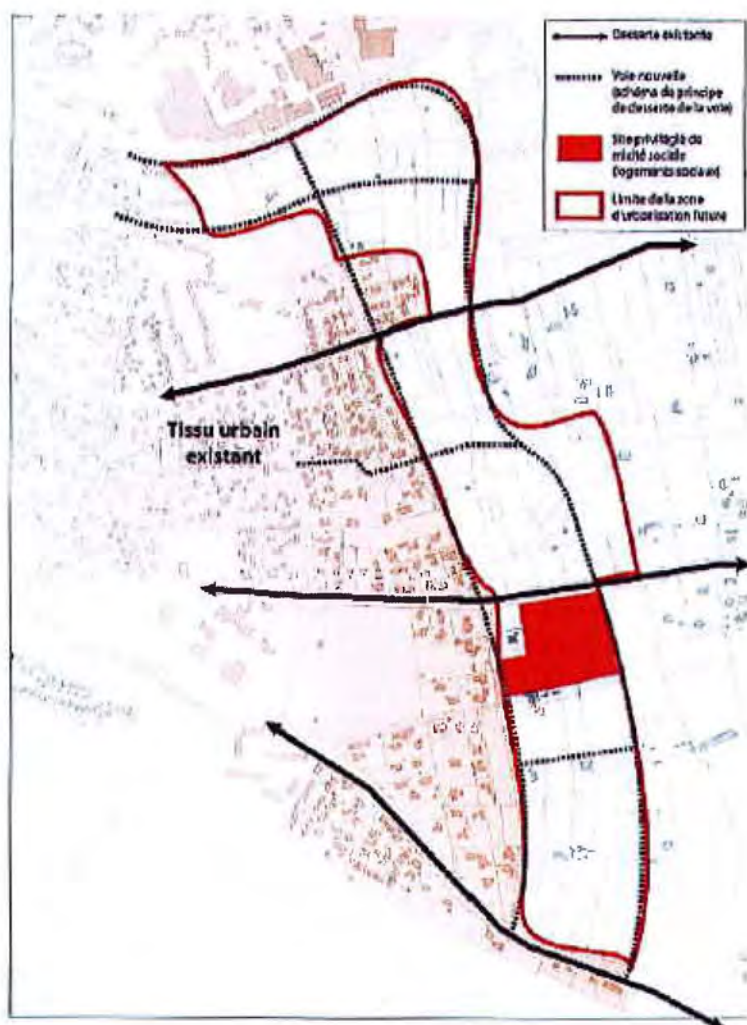


Orientation d'Aménagement zone AUH Charité Frascati Bastide Neuve

Contexte et objectifs de l'orientation d'aménagement

Situation de la zone	Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement se situe sur la partie est de la commune en limite de zones urbaines et agricoles aux lieux dits La Charité, Frascati et La Bastide Neuve.
Surface	La surface de la zone s'élève à environ 32 ha.
Vocation future de la zone	Conformément aux deux orientations générales inscrites au PAOD, « assurer un développement équilibré et maîtrisé en répondant aux objectifs de mixité sociale » et « Développer l'urbanisation en assurant la diversité des territoires et des fonctions urbaines », ce secteur doit se développer sous forme d'habitat en petit collectif ou individuel.
Objectifs poursuivis	L'aménagement de ce secteur concourt à : ▪ renforcer la mixité urbaine et sociale, ▪ créer un nouveau quartier d'habitat pour répondre aux besoins, ▪ accroître l'offre de logements et diversifier les formes d'habitat, ▪ aménager les entrées de ville de Châteauneuf.

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation



Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement : l'accessibilité, la desserte, la typologie de l'urbanisation et la création de logements sociaux.
Accessibilité et desserte du secteur	La desserte du secteur est assurée par une voie principale Nord-Sud qui croise des entrées de ville existantes et qui est reliée à la zone par un quadrillage de voies perpendiculaires. Cette desserte de principe fait l'objet d'emplacements réservés pour création de voie nouvelle et vise non seulement à desservir la zone mais également à la désenclaver.
Typologie de l'urbanisation et mixité sociale	Espace dédié à l'habitat La création de logements sous forme de petits collectifs et d'habitat pavillonnaire est prévue sur l'ensemble de la zone AUH. La nouvelle zone devra se développer autour du schéma de desserte interne prévue sur l'orientation d'aménagement et traduite sous forme d'emplacements réservés au document graphique du présent PLU. L'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble devra intégrer des espaces communs, ouverts, qu'ils soient publics ou privés, afin de permettre une intégration maximale des nouvelles opérations dans le tissu urbain environnant. Espace dédié aux logements sociaux : Un emplacement réservé est prévu pour la création de logements sociaux sous diverses formes. Cet emplacement réservé reporté sur l'orientation d'aménagement et au document graphique du présent PLU prévoit la réalisation de 50 % de logements sociaux.