

**CONVENTION DE TRANSFERT DES VOIES ET DES ESPACES  
COMMUNS A LA COMMUNE DE FOS-SUR-MER ET A LA METROPOLE  
AIX-MARSEILLE-PROVENCE CONCLUE EN APPLICATION  
DE L'ARTICLE R.442-8 DU CODE DE L'URBANISME**

**« Domaine de Fanfarigoule » sis à FOS-SUR-MER**

**ENTRE :**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT  
OUEST PROVENCE (EPAD)** dont le siège social est : Parc de Trigance 2, 5 Allée  
de la Passe Pierre 13804 ISTRES cedex, immatriculé au RCS de Salon de  
Provence n°44149832600012, représenté par son Directeur, Monsieur Stéphane  
ALLORGE, nommé à cette fonction par un arrêté n°01/16 du 01 septembre 2016,  
dûment habilité à signer la présente par délibération n°..... du.....

Agissant en qualité de **LOTISSEUR**  
Ci-après dénommé « LE LOTISSEUR »

***ET***

**LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, Etablissement Public de  
Coopération Intercommunale, dont le siège social est : 58 boulevard Charles Livon  
13007 MARSEILLE, identifiée au SIRET par le numéro 200 054 807 00017,  
représentée par sa Présidente en exercice Madame Martine VASSAL, dûment  
habilitée à signer la présente par délibération n°..... du .....

Ci-après dénommée « LA METROPOLE »

***ET***

**LA COMMUNE DE FOS-SUR-MER** représentée par son Maire en exercice,  
Monsieur Jean HETSCH, dont le siège social est : Avenue René Cassin 13270  
FOS-SUR-MER, habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°.....du  
.....

Ci-après dénommée « LA COMMUNE »,

## EXPOSE

### Préambule

La Commune de FOS-SUR-MER s'inscrit dans un contexte particulier puisque son territoire est occupé à 80 % par les emprises de la zone industrialo portuaire et 15 % de ces espaces sont dédiés à des espaces naturels et agricoles.

La zone urbanisable est, en conséquence, réduite. Les terrains situés dans le « domaine de Fanfarigoule » en entrée de ville Nord représentent une « dent creuse », encadrés au Sud et à l'Ouest par le quartier des Carabins, à l'Est par le Quartier du Mazet et au Nord par la RN 569.

Ce tènement foncier, propriété de l'épad, a une superficie de 04ha 36a 09ca.

La commune de FOS-SUR-MER souhaite y accueillir un projet d'aménagement à vocation résidentielle.

Il est donc prévu que l'épad dépose un permis d'aménager de 166 logements.

Ce permis d'aménager qui sera déposé au Règlement National d'Urbanisme, document d'urbanisme en vigueur, en tenant compte des règles du futur Plan Local d'Urbanisme qui classe ces terrains en zone UBb, couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Il propose des typologies variées allant de la maison individuelle à des petits collectifs n'excédant pas R+2.

Ce projet prend également en compte le besoin en logements sociaux de la commune avec la réalisation d'un minimum de 30 % de logements sociaux.

En application de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme, le permis d'aménager prévoit le raccordement du terrain d'assiette à la voie publique, le découpage du terrain en 6 îlots, la réalisation des ouvrages de voirie, de pluvial, d'eau potable et eaux usées, d'équipements et d'espaces verts.

Dans le cadre du permis d'aménager qui va être déposé, les parties se sont rapprochées en vue d'organiser, lors de son dépôt, les modalités d'intégration dans le domaine public de la commune et de la métropole, au regard de leurs compétences respectives, des voies et stationnements, du pluvial, de l'éclairage public, des espaces verts, et des équipements de viabilité en application des articles R.442-8 et R.431-24 du Code de l'Urbanisme.

Le plan d'aménagement ainsi que la définition des travaux à réaliser dans le cadre du lotissement dénommé « Domaine de Fanfarigoule » sont détaillés dans la demande de permis d'aménager. Les voies et équipements, dont la réalisation est projetée, vont contribuer à constituer le réseau viaire et auront ainsi une vocation publique.

Aussi, et considérant que :

- certaines voies, certains stationnements, certains espaces verts destinés à être ouverts à la circulation publique,
- les réseaux sous voirie (assainissement, eau potable, électricité, communication), -
- les ouvrages accessoires à la voirie (éclairage, signalisation, réseau d'eaux pluviales, arbres, abris containers, etc.)

- les poteaux d'incendie, fossés et autres ouvrages accessoires à la voirie, constituent des équipements à vocation publique.  
LE LOTISSEUR a sollicité LA METROPOLE et LA COMMUNE en vue d'organiser les modalités d'incorporation au domaine public.

La Métropole intervient au regard des compétences qu'elle détient de l'article L.5217-2 I du Code général des collectivités territoriales, notamment en matière de « gestion des services d'intérêt collectif – eau et assainissement », en matière de « protection et de mise en valeur de l'environnement et de politique du cadre de vie – gestion des déchets ménagers et assimilés », « en matière de réseaux de télécommunication et de distribution publique d'électricité et de gaz ».

Il est précisé, conformément à l'article L.5218-2 I du même code, qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Métropole est compétente également en matière d'« eaux pluviales » et de « service extérieur défense incendie ».

Néanmoins, concernant l'exercice de ces deux compétences au regard des délais fixés par les textes pour opérer leur transfert, la Métropole n'a pu s'organiser au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

En conséquence et afin de garantir la continuité du service public jusqu'à ce que la Métropole soit en mesure d'exercer pleinement ses compétences, la Commune s'est vue confiée par la Métropole, par délibération n° FAG 190-3209/17/CM du 14 décembre 2017 approuvant les conventions de gestion, l'exercice des deux compétences précitées et ce, par délibération n° FAG 263-13/12/18 du 13 décembre 2018, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La commune intervient donc à la présente, au regard d'une part, de l'existence de ces deux conventions de gestion, et d'autre part, de sa compétence en matière de voirie, d'espace vert et éclairage public.

## **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente convention a pour objet de définir, entre les parties, les modalités de transfert dans le domaine public, des voies, espaces verts, et équipements de viabilité de l'opération « Domaine de Fanfarigoule », et de définir les conditions dans lesquelles ils seront réalisés et réceptionnés, en application des articles R.442-8 et R.431-24 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 2 : OUVRAGES A INTEGRER AU DOMAINE PUBLIC**

Les ouvrages destinés à être cédés à la COMMUNE comprennent les voiries, les stationnements à vocation publique ainsi que les équipements connexes qui constituent l'accessoire desdites voiries.

Ceux destinés à être cédés à la METROPOLE comprennent les réseaux implantés dans les emprises des voiries à vocation publique, ainsi que leurs équipements connexes, lesquels en constituent l'accessoire. Il s'agit notamment pour la Métropole des fossés et autres ouvrages destinés à l'assainissement, à la collecte des eaux pluviales, des déchets, etc.

## **2.1 Emprises à intégrer au Domaine Public**

LE LOTISSEUR réalisera son opération conformément au plan de composition joint en annexe à la présente convention.

Celui-ci constitue un document susceptible de subir quelques ajustements jusqu'à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme ou des éventuelles autorisations modificatives.

L'évolution du plan de composition projeté donnera lieu, le cas échéant, à permis d'aménager modificatif(s).

Dans ce cas, et en tout état de cause, l'aménagement des espaces communs sera réalisé en conformité avec les plans correspondant à l'autorisation d'urbanisme en vigueur. Ils se substitueront alors de plein droit, sans formalité, au plan joint en annexe.

## **2.2 Réseaux concédés et ou délégués**

Lorsque l'exploitation de certains réseaux a été concédée par la COMMUNE ou LA METROPOLE, les concessionnaires devront eux-mêmes s'occuper du transfert des ouvrages concernés à leur profit.

Une fois transférés, ces réseaux s'analyseront en biens de retour.

En conséquence, ils reviendront à la collectivité ou à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale gratuitement en fin de concession, sauf stipulation contractuelle contraire.

LE LOTISSEUR veillera à soumettre les documents d'exécution des ouvrages concernés au concessionnaire, pour approbation préalable avant tout début d'exécution des travaux.

## **2.3 Parcelles de voirie**

Les terrains d'assiette des voies, des stationnements et leurs accessoires seront transférés à la commune.

Les emprises de voies devront être définies par des parcelles cadastrales distinctes du reste du foncier.

Sauf exception dûment validée par la commune, et sous réserve des dispositions relatives à l'article sur le transfert de propriété, ces parcelles devront être transférées à la commune libre de toutes servitudes, charges et hypothèques.

LE LOTISSEUR veillera au respect, par le géomètre chargé des opérations de délimitation et d'arpentage de ces obligations.

## **2.4 Réseaux eaux pluviales**

Les ouvrages à intégrer au domaine public comprennent des réseaux de canalisations et leurs accessoires ainsi que les fossés et autres ouvrages destinés à la collecte des eaux pluviales.

La gestion des ouvrages sera transférée à la METROPOLE à la remise d'ouvrage selon les modalités prévues à l'article 4.1.

Au préalable, le LOTISSEUR devra fixer une date de basculement de la maintenance et du suivi des ouvrages avec LA METROPOLE et LA COMMUNE (jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020 – en sa qualité de gestionnaire de la compétence « eau pluviale »).

## **2.5 Réseaux eaux usées et eau potable**

Les ouvrages à intégrer au domaine public comprennent des réseaux de canalisations et leurs accessoires destinés à la collecte des eaux usées et à l'adduction d'eau potable.

La gestion des ouvrages sera transférée à la METROPOLE à la remise d'ouvrage selon les modalités prévues à l'article 4.1.

Au préalable, le LOTISSEUR devra fixer une date de basculement de la maintenance et du suivi des ouvrages avec LA METROPOLE.

## **2.6 Infrastructure de communications électroniques**

Les ouvrages à intégrer au domaine public comprennent les infrastructures de communication électronique.

La gestion des ouvrages sera transférée à la METROPOLE à la remise d'ouvrage selon les modalités prévues à l'article 4.1.

Au préalable, le LOTISSEUR devra fixer une date de basculement de la maintenance et du suivi des ouvrages avec LA METROPOLE.

## **2.7 Eclairage public**

L'éclairage public constitue un accessoire de la voirie et la gestion sera transférée à LA COMMUNE à la remise d'ouvrage selon les modalités prévues à l'article 4.1.

## **2.8 Espaces verts**

Le réseau d'arrosage, les espaces plantés, aire de jeux, arbres d'alignement, jardinières, bosquets ainsi que les espaces verts réalisés sur l'emprise des servitudes liées au pipeline existant, constituent un accessoire de la voirie et seront versés dans le domaine public de la commune.

La gestion des ouvrages sera transférée à LA COMMUNE à la remise des ouvrages selon les modalités prévues à l'article 4.1.

## **ARTICLE 3 : QUALITE ET RECEPTION DES OUVRAGES**

### **3.1 Dispositions générales**

LE LOTISSEUR est seul maître d'ouvrage des travaux à réaliser.  
En conséquence, la direction et la réception des travaux relève de sa responsabilité.

Le contrôle éventuellement exercé par la METROPOLE ou LA COMMUNE est ainsi réalisé en sa seule qualité de futur gestionnaire des ouvrages.

LA METROPOLE et LA COMMUNE de FOS SUR MER ne se substituent ainsi ni à la fonction de maître d'ouvrage, ni à celle de maître d'œuvre.

LE LOTISSEUR ne pourra, en conséquence, se prévaloir d'aucune carence ou défaillance de LA METROPOLE ou de la COMMUNE dans l'exercice de leur droit de contrôle, lequel (si LA METROPOLE ou LA COMMUNE choisissent de l'exercer) n'est destiné qu'à préparer et faciliter le transfert des ouvrages dans son patrimoine.

### **3.2 Conformité des ouvrages**

Les ouvrages devront se conformer à la réglementation nationale et locale, règlement de voirie, d'assainissement, de collecte des déchets ménagers, aux normes en vigueur et aux règles de l'art.

D'une façon générale, les ouvrages devront être dimensionnés pour répondre aux fonctionnalités arrêtées dans le permis d'aménager.

Si la METROPOLE et/ou LA COMMUNE le souhaitent, elles pourront, pour tout ou partie des travaux à réaliser, solliciter la communication d'un AVP ou du dossier de consultation des entreprises en amont de la commande passée par LE LOTISSEUR ou solliciter tout document utile.

LE LOTISSEUR s'engage à donner suite à toute demande qui lui sera proposée en ce sens par écrit, dans un délai de 14 jours calendaires.

LE LOTISSEUR désignera au sein de sa maîtrise d'œuvre un référent, contact privilégié de LA METROPOLE et de LA COMMUNE, chargé de communiquer toute pièce et document utile.

### **3.3 Exécution et suivi des travaux**

LE LOTISSEUR assurera le contrôle et la réception des travaux. Il veillera à procéder aux tests et contrôles sollicités par les services techniques de la METROPOLE et de LA COMMUNE.

Les services de la METROPOLE et de LA COMMUNE pourront participer aux réunions de chantier et de réception de travaux, s'ils le jugent utile.

A cet égard, LE LOTISSEUR s'engage à informer LA METROPOLE et LA COMMUNE de la progression du chantier.

Ils devront être conviés à toutes les réunions de chantier organisées et pourront s'ils le jugent utile participer aux réceptions de chaque phase de travaux.

LE LOTISSEUR s'engage à transmettre l'ensemble des comptes rendus de réunion.

### **3.4 Réception des Travaux**

LE LOTISSEUR procédera à la réception des travaux, il invitera la METROPOLE et LA COMMUNE.

Les travaux de mise en conformité qui seraient à réaliser seront signalés lors des opérations préalables à la réception.

## **ARTICLE 4 : MODALITES DE TRANSFERT DES EQUIPEMENTS**

### **4.1 Transfert de la gestion des ouvrages**

Le transfert de gestion des équipements interviendra lorsque les terrains seront aménagés pour éviter la détérioration des voies et réseaux et lorsque les services de la METROPOLE et de LA COMMUNE auront, chacun dans leur compétence :

- pris une décision explicite de réception faisant suite à la transmission par LE LOTISSEUR d'un dossier complet,
- vérifié et validé la conformité des travaux : cette réception technique sera formalisée par un document unique dénommé « PV de réception de voie, réseaux et ouvrages connexes en vue de leur intégration au domaine public »,
- réceptionné l'ensemble des documents techniques nécessaires à la définition et à l'exploitation des ouvrages notamment le Dossier des Ouvrages Exécutés, le PV de remise d'ouvrage et le dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage.

D'une façon générale, LE LOTISSEUR reste responsable de la levée des réserves et de la gestion des interventions effectuées en garantie.

Préalablement à ce transfert de gestion, LE LOTISSEUR s'engage expressément à assurer l'entretien des ouvrages, à supporter toutes les responsabilités liées à la maîtrise d'ouvrage et à la propriété des biens susvisées et à prendre en charge l'intégralité des frais nécessaires au transfert de propriété.

Les garanties sur les ouvrages rétrocedés et les documents relatifs à ces garanties seront transférées à la METROPOLE et à LA COMMUNE.

#### **4.2 Transfert de propriété par acte notarié**

Les transferts de propriété des ouvrages seront finalisés par actes notariés par délibérations de LA METROPOLE et de LA COMMUNE, à l'euro symbolique.

Si les parcelles destinées à intégrer le domaine public ne sont pas libres de toutes charges, servitudes ou hypothèques, l'opérateur, s'engage à prendre en charge les frais d'actes notariés nécessaires à la régularisation de ces transferts de propriété ainsi que l'intégralité des frais liés audit transfert, et à faire communiquer un projet d'acte de transfert à LA METROPOLE et à LA COMMUNE.

#### **ARTICLE 5 : CREATION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE**

LE LOTISSEUR s'engage à créer une association syndicale dans toutes les hypothèses où au moment de la signature de la convention, certains espaces communs ne sont pas destinés à être intégrés dans le domaine public.

#### **ARTICLE 6 : GARANTIES**

LE LOTISSEUR déclare s'engager à prendre toutes dispositions utiles pour garantir à LA METROPOLE et à LA COMMUNE la réalisation des travaux conformément aux lois et règlements.

En outre, il s'engage à fournir à LA METROPOLE et à LA COMMUNE, au plus tard dans un délai de trois mois, à compter de l'entrée en vigueur des présentes :

- la justification de la garantie financière d'achèvement des travaux ou de son exonération en application de l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 7 : VALIDITE DE LA CONVENTION**

La présente convention n'entrera en vigueur qu'à l'approbation du permis d'aménager.

Elle prendra effet au jour de la délivrance du permis visé à l'article 1<sup>er</sup>.

Elle prendra fin au jour de l'acte notarié transférant la propriété des terrains d'assiette dans le patrimoine de LA METROPOLE OU DE LA COMMUNE en vue du classement dans son domaine public.

En cas de non-respect de la présente convention, aucun équipement commun ni foncier ne sera transféré dans le patrimoine de la METROPOLE ou de LA COMMUNE.

Annexe : Plan de composition

**L'épad ouest provence**

**LA METROPOLE AIX MARSEILLE  
PROVENCE**

**LA COMMUNE DE FOS SUR MER**