

**CONVENTION DE TRANSFERT DES VOIES ET DES ESPACES  
COMMUNS À LA COMMUNE DE FOS-SUR-MER ET À LA METROPOLE  
AIX-MARSEILLE-PROVENCE CONCLUE EN APPLICATION  
DE L'ARTICLE R.442-8 DU CODE DE L'URBANISME  
ILOTS 2,3 et 4 « Domaine de Fanfarigoule » sis à FOS-SUR-MER**

**ENTRE**

LA SAS ENVOL Développement Urbain dont le siège social est : 75 ZI les Portes Domitiennes 34741 Vendargues, immatriculé au RCS de Montpellier n°851 824 011, représentée par Madame Audrey CAMPAGNO, en vertu des pouvoirs conférés par Madame Laury PORTALES Présidente Directrice Général de ladite Société.

Agissant en qualité de PROMOTEUR  
Ci-après dénommé « LE PROMOTEUR ».

***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.....

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 ....

Ci-après dénommée « LA COMMUNE ».

POUR RAPPEL : L'EPAD OUEST PROVENCE est le LOTISSEUR de cette opération « Domaine de Fanfarigoule » ainsi il est mentionné à plusieurs reprises dans cette convention, et associé dans les décisions prises sur cette opération dont notamment la présente convention.

## 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 Mazot et au Nord par la RN 569.

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

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

L'EPAD a donc déposé et obtenu un permis d'aménager de 166 logements en date du 28/09/2020.

Ce permis d'aménager respecte le 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 ilots, la réalisation des ouvrages de voirie, de pluvial, d'eau potable et eaux usées, d'équipements et d'espaces verts.

Dans le cadre de ce permis d'aménager l'EPAD Ouest Provence, la Métropole et la commune s'étaient rapprochées en vue d'organiser, 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.

C'est ainsi que :

- l'EPAD par une délibération du 12/09/2019 n°26/19 ;
- la métropole par une délibération du 26/09/2029 n°URB 058-6642/19/BM ;
- la commune par délibération du conseil municipal du 28/10/2019 n°2019-64.

Ont décidé des modalités de ce transfert et c'est ainsi qu'une convention de transfert des voies et des espaces communs a été signée par ces 3 parties.

En effet, les voies et équipements du lotissement dénommé « Domaine de Fanfarigoule », 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.

L'EPAD en sa qualité de LOTISSEUR de cette opération 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 L5217-2 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 1er 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 1er 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 1er 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.

Par la suite l'EPAD en sa qualité de LOTISSEUR, a organisé un appel à promoteur pour la cession des îlots 2,3 et 4 de cette opération. Sur chacun de ces îlots il est prévu :

- ILOT 2 : réalisation de 5 bâtiments collectifs pour la création de 40 logements dont 8 seront à vocation sociale,
- ILOT 3 : réalisation d'un bâtiment collectif pour la création de 5 logements à vocation sociale,

- ILOT 4 : réalisation de 5 bâtiments collectifs pour la création de 45 logements dont 9 seront à vocation sociale.

Cet appel a été remporté par la société ENVOL, dénommée aux présentes le PROMOTEUR.

C'est donc dans ce cadre que le PROMOTEUR, la COMMUNE et la METROPOLE se sont rapprochés, en concertation avec le LOTISSEUR, afin d'établir la présente convention qui emporte transfert des voies et espaces communs que le PROMOTEUR réalisera à l'intérieur des îlots 2,3 et 4.

Cette convention est donc semblable à celle signée par la COMMUNE, la METROPOLE et le LOTISSEUR concernant les voies et espaces communs réalisés par le LOTISSEUR.

## **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 des ILOTS 2,3 et 4 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 PROMOTEUR 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 de construire 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, se substituant alors de plein droit, sans formalité, au plan joint en annexe.

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

Lorsque l'exploitation de certains réseaux e 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 PROMOTEUR 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 amont 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 PROMOTEUR 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 PROMOTEUR devra fixer une date de basculement de la maintenance et du suivi des ouvrages avec LA METROPOLE et LA COMMUNE (si elle est 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 PROMOTEUR 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 PROMOTEUR 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 nées 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 PROMOTEUR 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 PROMOTEUR 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 les permis de construire déposés par le PROMOTEUR et le permis d'aménager obtenu par LE LOTISSEUR.

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 PROMOTEUR ou solliciter tout document utile.

LE PROMOTEUR 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 PROMOTEUR 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 PROMOTEUR 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.

À cet égard, LE PROMOTEUR 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 PROMOTEUR s'engage à transmettre l'ensemble des comptes rendus de réunion.

### **3.4 Réception des Travaux**

LE PROMOTEUR 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 et les constructions achevées 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 PROMOTEUR 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 PROMOTEUR reste responsable de la levée des réserves et de la gestion des interventions effectuées en garantie.

Préalablement à ce transfert de gestion, LE PROMOTEUR 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 susvisés et à prendre en charge l'intégralité des frais nécessaires au transfert de propriété.

Les garanties sur les ouvrages rétrocédés 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 : GARANTIES**

LE PROMOTEUR 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.

Conformément à l'article 4 ci-dessus, le transfert de gestion et de propriété ne s'effectuera qu'après que le PROMOTEUR ait intégralement achevé toutes les constructions, ouvrages et équipements. Il n'y aura pas de différé de travaux et tous les travaux seront réalisés en une seule tranche.

## **ARTICLE 6 : VALIDITE DE LA CONVENTION**

La présente convention n'entrera en vigueur qu'à l'approbation des permis de construire sur les ILOTS 2,3 et 4 et de l'acquisition par le PROMOTEUR auprès du LOTISSEUR de ces ILOTS.

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.

Fait à Marseille le,.....

SAS ENVOL Développement Urbain,  
Représentée par,

La Métropole,  
Représentée par,  
Le Vice-Président Délégué  
Commande publique, Transition  
Energétique, Aménagement, SCOT et  
Planification

**Madame Audrey CAMPAGNO**

**Monsieur Pascal MONTECOT**

La Commune de Fos-sur-Mer,  
Représentée par le Maire,

**Monsieur Jean HETSCH**