

Convention de Projet Urbain Partenarial LES CHAMPS DE BRASSENS Commune de Bouc-Bel-Air

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 sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL, ou son représentant, en vertu de la délibération n° en date du domiciliée en cette qualité au siège de la Métropole, 58 Boulevard Charles Livon - 13007 MARSEILLE,

ci-après désignée « *La Métropole* » ;

Et,

La **Commune de Bouc-Bel-Air**, représentée par Monsieur Richard MALLIÉ, le Maire, en vertu de la délibération n° en date du , domicilié en cette qualité à Place de l'Hôtel de Ville - 13320 BOUC-BEL-AIR

ci-après désignée « *La Commune* » ;

Et,

La **SNC LES CHAMPS DE BRASSENS**, société par actions simplifiées identifiée sous le numéro SIREN 922 245 535_RCS d'Aix-en-Provence, ayant son siège social 1 rue Frédéric Chopin - 13320 BOUC-BEL-AIR, représentée par Alain ROSTAN en sa qualité de Président.

ci-après désigné « l'Opérateur » ;

Ci-après dénommées collectivement « les parties » ;

EXPOSE

A. Projet d'aménagement

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet d'encadrer la participation de l'opérateur au financement des équipements publics rendus nécessaires par le projet de construction « Les Champs de Brassens ».

En effet, l'opération, objet du présent PUP, se localise sur la partie Sud-Est du secteur de Montaury implanté au cœur d'une large plaine au Sud de la Commune de Bouc-Bel-Air occupée actuellement par de l'habitat diffus. A proximité d'un pôle d'équipements structurants (scolaires et sportifs), ce futur quartier constitue une importante réserve foncière pour le développement de l'habitat de la Commune et l'accueil d'équipements publics. Dans le PLUi du Pays d'Aix, approuvé le 5 décembre 2024, le secteur est ainsi classé en 1AU-UDa, zone d'urbanisation future localisée en continuité des pôles urbains et est couvert par l'OAP BOU-OAP10 Montaury qui vise à développer un quartier à dominante d'habitat autour des équipements collectifs existants et futurs.

Compte tenu de la localisation et l'état actuel des terrains, des équipements publics sont rendus nécessaires pour accompagner l'urbanisation de ce secteur et répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier.

Il s'agit :

- d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Commune : voirie, réseaux secs et aménagements annexes (éclairage, mobilier, espaces verts etc),
- d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole : réseau pluvial, réseau d'alimentation en eau potable et réseau d'assainissement.

Ces équipements qui profiteront pour partie aux usagers des différents projets de construction représentent un investissement ne pouvant être financé par la seule taxe d'aménagement.

Ainsi, au titre du financement de ces Équipements Publics, il y a lieu de mettre à la charge des opérateurs intervenant sur le secteur une partie de leur coût de réalisation et d'aménagement.

A cet effet, la délibération n° URBA-038-16440/24/CM du Conseil de Métropole en date 27 juin 2024 approuve un périmètre de PUP sur le secteur de Montaury pour une durée 15 ans et arrête le programme des équipements publics à réaliser. Ce dernier définit également le coût de ces équipements et la répartition des participations mis à la charge des différents programmes.

Cette délibération a pour conséquence l'obligation pour chaque opérateur intervenant sur le périmètre ainsi délimité de signer des conventions de participation. Il est acté le principe d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement concomitamment à l'approbation des différentes conventions.

Dans ce contexte, l'opérateur a élaboré sur un tènement foncier de 32 287 m² composé des parcelles BS 039 – BS040 – BS 044- BS045- BS 225 (p)- BS 226 (p) BS 228, BS 288, BS289 un programme consistant en la construction de 143 logements et de cellules commerciales tel que défini à l'article 2.

C'est dans ces conditions qu'en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et suivants du Code de l'urbanisme, la Commune (maître d'ouvrage des travaux de voiries et réseaux secs), la Métropole (compétente en matière de PLU et maître d'ouvrage des travaux de réseaux humides) et l'Opérateur (maître d'ouvrage du Projet) ont conclu la présente convention de projet urbain partenarial (ci-après la « *Convention* »).

B. Parties

La présente convention est signée par :

- La société SNC LES CHAMPS DE BRASSENS ou toutes sociétés qui se substitueraient ;
- La Métropole Aix-Marseille-Provence;
- La Commune de Bouc-Bel-Air.

Depuis le 1er janvier 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce de plein droit, en lieu et place des Communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain. Dans ce cadre, la Métropole est compétente depuis le 1er janvier 2018 en matière de PLU.

En application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour signer la convention de PUP est la commune ou l'établissement public compétent en matière de PLU si bien que la présente convention doit être signée par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Cela étant rappelé,

IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT

Article 1^{er} - Objet

La présente Convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens de l'article L332-11-3 du Code de l'urbanisme. Conformément à cette disposition, la présente convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de la participation de l'Opérateur à la réalisation et à l'aménagement des Équipements Publics visés à l'article 4.1 des présentes par la Commune de Bouc-Bel-Air et la Métropole.

Article 2 - Périmètre d'application de la convention

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention, et recouvre les parcelles cadastrées BS 039 – BS040 – BS 044– BS045– BS 225 (p)- BS 226 (p) BS 228, BS 288, BS289, pour une surface totale de 32 287m² .

Le périmètre de la présente convention figurera en annexe du PLU en vigueur de la Commune pendant la durée d'exonération de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement, conformément à l'article R. 151-52 12° du Code de l'Urbanisme.

Article 3 - Le programme des constructions

Le programme de construction consiste en la réalisation d'un programme d'environ de 143 logements dont 72 logements sociaux ainsi que des locaux de commerces/services de proximité.

Il s'agit d'un projet immobilier de logements mixte en petits collectifs et logements individuels variant entre RDC et R+2 et de locaux ERP en rez-de-chaussée de bâtiments collectifs de logements. Il développera un total d'environ 11 623m² de SDP dédiées au logement, et de 1513m² de SDP réservées aux commerces/services. Le projet nécessitera également la réalisation de 470 places de stationnements dont environ 270 en sous-sol.

Le programme des constructions objet de la présente convention figure en annexe à la présente convention. Le programme global des constructions du PUP est joint en annexe (paragraphe D/ du Dossier de PUP).

L'estimation des besoins des futurs usagers des constructions que l'Opérateur projette d'édifier et le calcul de la participation dont il est redevable au titre de la présente convention ont été effectués sur la base de ce projet assis sur ce périmètre porté par l'Opérateur. Dès lors, toute modification du programme de construction (destination, programmation, surface de plancher...) devra être notifiée par écrit par l'Opérateur à la Métropole et entraînera les conséquences suivantes :

- Elle entraînera la caducité de la présente convention en cas de désaccord de la Métropole sur ces modifications ;
- En cas d'accord de la Métropole, celle-ci le manifeste par écrit, et les parties prendront en considération les conséquences de l'évolution du programme de construction au moyen d'un avenant à la présente convention, qui pourra également adapter le montant de la participation à l'évolution du programme ;

- Si la Métropole considère les modifications apportées comme non substantielles et ne remettant pas en cause les stipulations de la présente convention, elle confirme par écrit le maintien en vigueur de la présente convention en toutes ses stipulations.

Article 4 - Le programme des équipements publics

4.1 Liste des équipements publics répondant aux besoins de l'opération

Le Programme des Equipements Publics (PEP) porte sur :

- Voiries et réseaux secs : requalification de l'avenue Pythéas, création d'un barreau de liaison Pythéas-Arthaud, création d'un parking perméable, aménagement des espaces publics d'accompagnement, réseau électrique et bornes de recharges, éclairage public, réseau de télécommunication et de vidéoprotection ;
- Réseaux humides : extension du réseau d'eau potable, extension du réseau d'eau brute, création du réseau d'assainissement collectif et raccordement sur l'existant, création des ouvrages de gestion des eaux pluviales des voiries et parkings.

Les objectifs de ce programme sont de permettre de développer un maillage viaire du secteur adapté au développement projeté du secteur et s'intégrant à terme dans le fonctionnement circulaire global du quartier, tout en renforçant les capacités des réseaux humides. Ceci afin de faire bénéficier aux futurs habitants et usagers des opérations projetées d'une desserte sécurisée et facilitée du secteur et une intégration des modes doux.

Ces équipements font l'objet d'une participation de l'opérateur. Conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, la présente convention précise la fraction du coût des équipements publics mise à la charge de l'opérateur au regard des besoins des usagers des futures constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Il est rappelé que les équipements publics 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.

Des travaux figurent au Programme des Equipements Publics, mais seront pris en charge intégralement par les maîtres d'ouvrage public qui ne percevront donc pas de participation du PUP sur les postes suivants :

- Réseau d'assainissement, à la charge de la Métropole

4.2 Coût prévisionnel des équipements publics répondant aux besoins des opérations

Le coût prévisionnel total des équipements publics, financés dans le cadre du PUP, s'élève à 3 375 849 €HT La liste, l'identité du maître d'ouvrage et le coût prévisionnel ventilé par

équipement sont précisés dans le programme des équipements publics joint en annexe (paragraphe E/ du Dossier de PUP).

Le dimensionnement et le chiffrage du Programme des Equipements Publics sont basés sur les besoins liés aux programmes portés par les opérateurs et sur les conditions techniques telles qu'elles sont connues lors de l'élaboration du PEP. Dès lors, toute modification du programme des équipements publics entraînera la caducité de la présente convention, dont l'opérateur ne pourra plus se prévaloir pour la réalisation du projet considéré, sauf :

- À ce que l'opérateur, la Métropole et la Commune prennent en considération les conséquences de l'évolution du PEP au moyen d'un avenant à la présente convention, qui pourra également porter sur une évolution de la participation,
- Ou que, considérant les modifications comme non substantielles et ne remettant pas en cause les stipulations de la présente convention, la Métropole confirme par écrit le maintien en vigueur de la présente convention en toutes ses stipulations.

Il appartiendra à la Métropole et/ou la Commune de faire connaître, par lettre recommandée avec accusé de réception, toute modification du dimensionnement et du chiffrage du Programme des Equipements Publics dans un délai de 3 mois (TROIS MOIS) suivant l'information obtenue sur ce point.

4.3 Délai de réalisation des équipements publics

Les parties conviennent de se réunir, une fois l'échéance de l'opposabilité de la présente convention connue et arrêtée, afin d'arrêter ensemble les plannings respectifs de leurs travaux et les imbrications de ces plannings entre eux. L'établissement de ce planning partagé conditionne le démarrage des travaux du PEP et du projet immobilier.

Les maîtres d'ouvrage identifiés au Programme des Equipements Publics pour chacune de ses composantes sont responsables, chacun en ce qui les concerne, de la bonne conduite des travaux et des engagements souscrits par eux au titre de la présente convention, pour les seuls équipements publics relevant de leur compétence respective.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à mettre en œuvre toutes les procédures règlementaires préalables à la réalisation des ouvrages relevant de leurs compétences.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent respectivement, sur les travaux relevant de leurs compétences, à réaliser les équipements publics rendus nécessaire par le projet de l'opérateur au fur et à mesure de la livraison de celui-ci, en coordination avec l'avancement du chantier de l'opération.

L'opérateur cocontractant s'engage à remettre à jour régulièrement, ou sur demande d'un des maîtres d'ouvrage, le planning prévisionnel de réalisation de son opération, et à le communiquer aux autres parties.

Si les équipements publics à créer ou à renforcer n'ont pas été réalisés, partiellement ou en totalité, par un maître d'ouvrage, à l'exclusion du cas où cette non réalisation résulte de l'opérateur cocontractant, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés effectivement versées par l'opérateur lui seront restituées dans les conditions mentionnées à l'article 9 de la présente convention.

En toute hypothèse, si les équipements susvisés n'ont pas été réalisés par un maître d'ouvrage, celui-ci ne sera redevable que de la restitution des sommes versées par l'opérateur pour le financement des équipements non réalisés, à l'exclusion de toute indemnisation qui pourrait être réclamée par l'opérateur au titre de son préjudice. Néanmoins, l'opérateur pourra poursuivre son projet dans le respect du plan local d'urbanisme en vigueur.

La réalisation des travaux, prévus à l'article 4.1, sera achevée au plus tard 36 mois suivant le dépôt de la DROC de l'opérateur. En cas de prolongations des délais, un avenant pourrait être contracté permettant de réajuster les plannings.

Les parties se promettent de s'informer mutuellement des avancées ou retards du calendrier de leurs opérations respectives vis-à-vis de la date prévisionnelle.

Étant ici précisé que ces délais sont déterminés à titre indicatif et pourront être prorogés à due proportion en cas :

- De prolongation des délais de réalisation de l'opération de construction du cocontractant ;
- Des jours d'intempéries ;
- Des jours de retard consécutifs à une grève générale ou particulière aux activités touchant l'industrie du bâtiment ou gênant l'approvisionnement du chantier, confinements et crise sanitaire ou tout événement équivalent ;
- Des jours de retard imputables aux concessionnaires des services publics et réseaux ;
- En cas d'injonctions administratives ou judiciaires ;
- En cas de défaillance ou de liquidation judiciaire d'entreprises ;
- En cas de découverte d'ouvrages et réseaux enterrés ou de pollution autres que celles déjà connues et d'aléas liés à la nature du sol ;
- En cas de prescriptions de fouilles archéologiques
- De façon générale, tout événement de nature à retarder l'exécution des marchés publics de travaux nécessaires à la réalisation des équipements publics et plus généralement tout événement présentant les caractéristiques d'un cas de force majeure.

Dans l'hypothèse où ce calendrier prévisionnel ne serait pas respecté pour une raison non imputable aux Parties, les délais seraient décalés d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura fait obstacle à la poursuite des travaux.

En cas de difficultés ou d'imprévus pouvant entraîner un report de l'échéance d'achèvement des travaux, les Maîtres d'ouvrage, Commune ou Métropole, s'engagent à s'en informer mutuellement et en informer sans délai l'Opérateur.

Dans l'hypothèse où le calendrier prévisionnel ne serait pas tenu pour une raison imputable à l'une des Parties, celles-ci pourront toutefois convenir par la signature d'un avenant aux présentes, d'une prorogation de délai afin de permettre l'achèvement de la réalisation des équipements publics.

Article 5 - Comité technique de pilotage

Les Parties s'obligent, dès notification de la présente convention, à organiser un Comité technique réunissant leurs représentants respectifs afin de suivre l'exécution de la présente convention et notamment :

- Coordonner les études et dossiers règlementaires préalables ;
- Organiser le démarrage des travaux des équipements publics ;
- Coordonner les différents chantiers et actualiser les plannings respectifs des Maîtres d'ouvrage et de l'Opérateur ;
- Faire le point sur toutes questions techniques relatives aux travaux engagés par les parties.

Ce comité sera composé d'un représentant de chacune des Parties.

Chaque représentant pourra se faire assister, au sein de ce comité de pilotage, de tout conseil / Maître d'œuvre de son choix.

Le comité technique se réunira à première demande de l'une des Parties, et au minimum 1 fois par trimestre. L'opérateur cocontractant s'engage à remettre le planning prévisionnel de réalisation de son opération.

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 l'Opérateur, de l'opération immobilière envisagée,
- D'autre part, pour ce qui concerne la Commune et la Métropole, pour la réalisation des équipements publics qui relèvent de leur maîtrise d'ouvrage respective.

Les Parties se tiendront informées régulièrement, dans le cadre du Comité technique de pilotage, des démarches et diligences effectuées (affichage, mesures de publicité).

Article 6 - Montant et forme de la participation due par l'Opérateur

L'Opérateur reconnaît que les Équipements Publics visés à l'article 4.1 sont utiles à son projet en ce qu'ils répondent aux besoins des futurs usagers de son programme de construction et s'engage en conséquence à verser à la Commune et à la Métropole une participation pour la

réalisation de ces équipements nécessaires à ces besoins (ci-après la « *Participation* »). Le plan de financement annexé dans le programme des équipements publics joint en annexe (paragraphe E/ du Dossier de PUP) précise le financement du programme des équipements publics.

6.1 Montant de la participation

La part du coût des équipements publics mis à la charge de l'Opérateur est calculée en fonction des besoins générés par le programme de constructions visé à l'article 3 de la présente convention. Elle est globale, forfaitaire, révisable et actualisable, comme précisé aux articles 6.3 et 6.4.

Au vu de la répartition du coût des équipements publics entre l'Opérateur, la Commune et la Métropole visée au dossier de PUP, le montant de la participation à la charge de l'Opérateur s'élève à la somme de 1 288 903 € HT, décomposés comme précisé dans le tableau figurant au PEP.

La commune percevra 979 566 €HT et la Métropole 309 337€ HT.

6.2 Forme de la participation

La Participation est de nature exclusivement numéraire.

6.3 Révision du montant de la participation

Le montant de la participation figurant à l'article 6-1 mise à la charge de l'opérateur est révisable.

Il sera indexé annuellement, à date anniversaire de notification de la présente convention, sur la base de l'évolution de l'indice national « Travaux Publics – Index général tous travaux TP01 – Base 2010 » (identifiant INSEE : 001711007), par application de la formule suivante :

$P_n = P_o \times (TP_n/TP_o)$, dans laquelle :

- P_n est le montant de la participation révisée, applicable pour les 12 mois à venir
- P_o est le montant de la participation initiale, noté à l'article 5-1
- TP_n est la dernière valeur définitive connue de l'indice TP01 à la date de révision
- TP_o est la dernière valeur définitive connue de l'indice TP01 à la date de notification de la présente convention

En cas de disparition de l'indice, un nouvel indice de substitution préconisé par l'organisme qui l'établit sera de plein droit applicable. Dans le cas où aucun indice de substitution ne serait préconisé, les parties conviennent que la substitution d'indice sera effectuée par avenant.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser la Participation financière à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

6.4 Actualisation du montant de la participation

Le montant prévisionnel de la participation de l'opérateur figurant à l'article 6-1 est calculé sur la base du coût prévisionnel des équipements publics rendus nécessaires par le projet, valeur à la date de signature de la présente convention.

Ainsi, sur la base d'un programme des équipements publics inchangé, si le coût des travaux est supérieur ou inférieur à 5% de l'estimation figurant PEP, à l'issue du DGD (Décompte Général Définitif) , si un des cocontractants en fait la demande un avenant devra être conclu pour actualiser le montant de la participation.

Article 7 - Modalités de paiement de la participation

7.1 Versement de la Participation financière

Le maître d'ouvrage de chaque équipement public émettra les titres de recettes exécutoires correspondant à chaque part exigible de participation.

Conformément au plan de financement, l'opérateur s'engage à verser la participation numéraire en plusieurs versements à chaque maître d'ouvrage, la commune percevant 979 566€HT et la Métropole 309 337€ HT selon les modalités et échéances suivantes :

- Le premier versement équivalent à 30% du montant de la participation, sera effectué à la délivrance du permis de construire purgé de tout recours (la purge du permis étant justifiée par une attestation de non recours délivrée par la Commune et une attestation de non recours délivrée par la Tribunal Administratif, à la requête de la partie la plus diligente) et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées à l'article 8, ci-après. Ce versement sera décomposé de la façon suivante :
 - Au bénéfice de la Ville : 75% du montant du premier versement
 - Au bénéfice de la Métropole : le solde du montant du premier versement
- Le deuxième versement équivalent à 50% du montant de la participation, dans le mois suivant le dépôt de la DROC. Ce versement sera décomposé de la façon suivante :
 - Au bénéfice de la Ville : 75% du montant du deuxième versement
 - Au bénéfice de la Métropole : le solde du montant du deuxième versement

- Le solde à la fin du chantier (date de la DAACT) ou au plus tard 24 mois après la DROC. Ce versement sera à régler à la Métropole et la Ville pour solder les participations attendues.

La participation financière sera versée selon l'échéancier susvisé, dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la notification par le Maître d'Ouvrage de chaque équipement public des titres de recettes émis par le trésorier compétent, correspondant à chaque part exigible de participation.

En cas de retard dans le paiement de la participation en numéraire, l'Opérateur sera tenu de payer un intérêt moratoire calculé au taux applicable pour le calcul des intérêts moratoires dus dans le cadre de la commande publique. L'intérêt moratoire sera dû de plein droit sans mise en demeure préalable.

7.2 Garantie Bancaire

L'opérateur s'engage à souscrire une garantie à première demande au bénéfice conjoint de chacun des maîtres d'ouvrage des équipements publics, pour le montant correspondant à 50% du montant de sa participation globale aux travaux telle que fixée à l'article 6 de la présente convention. Cette garantie devra être fournie sous un délai de 3 mois à compter de la signature de la présente convention, pour toute la durée de validité de la présente convention.

Cette garantie peut être révisée à la baisse, à proportion des différents acomptes déjà versés aux maîtres d'ouvrage par l'opérateur sans jamais se trouver inférieure à 50% du montant de la participation restant à devoir, éventuellement révisée à la hausse conformément aux dispositions de l'article 5.

Dès lors que les participations sont intégralement versées, les maîtres d'ouvrage s'engagent à restituer l'original de l'attestation de la garantie à l'opérateur.

Article 8 - Conditions suspensives

La présente convention sera exécutoire à compter de la levée des conditions suspensives suivantes :

Au bénéfice des seuls maîtres d'ouvrages des équipements publics, qui peuvent seuls en revendiquer la défaillance :

- Purge de tout recours sur la délibération de l'instance délibérative de la Métropole Aix Marseille Provence approuvant la présente convention ;
- Purge de tout recours sur la délibération du Conseil Municipal de Bouc-Bel-Air approuvant la présente convention ;

Au bénéfice des maîtres d'ouvrages des équipements publics et de l'opérateur, qui peuvent chacun en revendiquer la défaillance :

- Obtention des autorisations d'urbanisme par l'opérateur (permis d'aménager et/ou permis de construire), purgées de tout recours ;
- Obtention des autorisations d'urbanisme par les maîtres d'ouvrages publics (permis d'aménager et/ou permis de construire), purgées de tout recours ;
- Obtention d'un avis favorable de la DDTM sur le DLE ;
- Absence de restrictions dues à une étude d'impact ;

Article 9 - Dégrèvement, restitution de la participation numéraire

Les maîtres d'ouvrage identifiés au Programme des Equipements Publics pour chacune de ses composantes sont responsables, chacun en ce qui les concerne, de la bonne conduite des travaux et des engagements souscrits par eux au titre de la présente convention, pour les seuls équipements publics relevant de leur compétence respective.

Les maîtres d'ouvrage s'engagent respectivement, sur les travaux relevant de leurs compétences, à réaliser les équipements publics rendus nécessaire par le projet de l'opérateur au fur et à mesure de la livraison de celui-ci, en coordination avec l'avancement du chantier de l'opération.

Si les équipements publics à créer ou à renforcer n'ont pas été réalisés par un maître d'ouvrage, pour une raison autre que celles énumérées à l'article 4.3 de la présente convention et à l'exclusion du cas où cette non réalisation résulte de l'opérateur cocontractant, la fraction de participation d'ores et déjà versée au titre de cet équipement sera restituée à l'opérateur, à l'exclusion de toute indemnisation qui pourrait être réclamée par l'opérateur au titre des préjudices qu'il estimerait avoir subis du fait de la non réalisation de l'ouvrage.

Dans le cas où un équipement n'a été réalisé que partiellement, la fraction de participation correspondant au coût de la partie d'ouvrage non réalisée sera restituée à l'opérateur, à l'exclusion de toute indemnisation qui pourrait être réclamée par l'opérateur au titre des préjudices qu'il estimerait avoir subis du fait de la non réalisation de l'ouvrage.

Les Parties pourront toutefois convenir par la signature d'un avenant aux présentes, d'une prorogation de délai afin de permettre l'achèvement de la réalisation desdits équipements.

Article 10 - Non-réalisation de l'opération immobilière par l'Opérateur

En cas de non-réalisation de l'opération par l'Opérateur ou toute société substituée, pour quelque raison que ce soit, la présente convention deviendra automatiquement caduque de plein droit.

A ce titre, la justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération immobilière devra être notifiée par l'Opérateur sans délai à la Métropole et à la Commune, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-réalisation de l'opération immobilière par l'Opérateur tenant à un motif qui lui est étranger, ce dernier sera déchargé du paiement de tout ou partie restante de la Participation selon que des règlements auront ou pas déjà été effectués.

- Les sommes représentatives du coût des travaux d'ores-et-déjà réalisés par la Commune et/ou la Métropole ne feront l'objet d'aucune restitution à l'Opérateur si elles ont déjà été versées, et resteront dues par l'Opérateur si celles-ci n'ont pas été versées.
- Les sommes déjà versées représentatives du coût des travaux non réalisés la Commune et/ou la Métropole seront quant à elles restituées à l'Opérateur - déduction faite des dépenses déjà engagées et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats conclus en vue de la réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 4 de la présente convention (sous réserve de justificatifs).

En cas d'abandon de l'opération immobilière par l'Opérateur ou toute société substituée, pour un motif lui étant imputable, l'ensemble des fractions de sa participation déjà versées ne lui seront pas restituées, et le solde de sa participation qui n'aurait pas été encore versé restera exigible si les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 4 de la présente convention ont d'ores-et-déjà été engagés à la date de la notification de sa décision d'abandon du programme de constructions.

La convention pourra être résiliée à l'initiative de la Métropole, s'il apparaît que l'autorisation d'urbanisme accordée n'est pas mise en œuvre dans un délai de 3 ans après la purge de tout recours. Le constat sera dressé par la collectivité qui en informera l'opérateur par lettre recommandée avec accusé de réception, et les mêmes clauses de reversement s'appliqueront.

Article 11 - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

En contrepartie du versement par l'Opérateur de la Participation visée à l'article 6 ci-dessus et en application des dispositions de l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme et du 7° de l'article 1635 quater D du Code Général des Impôts, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement est fixée à 10 ans à compter du premier jour de la dernière des formalités d'affichage suivante accomplie :

- Affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Métropole ;
- Affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Commune de Bouc-Bel-Air ;

En conséquence, les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du Projet dans son ensemble n'assujettiront pas leur bénéficiaire au paiement de la part communale ou métropolitaine de la taxe d'aménagement, et aucune somme ne sera due au titre de cette taxe.

Les autres contributions d'urbanisme ou autres participations applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent quant à elles exigibles le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement.

Toutefois, les participations d'urbanisme ayant le même objet que la Participation prévue par la présente convention ne sera quant à elles pas exigibles en application du principe de non-cumul des participations d'urbanisme régi par l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme.

Les travaux d'assainissement nécessaires, identifiés à l'article 4, seront intégralement pris en charge par la Métropole, qui ne percevra donc pas de participation du PUP sur ce poste. Ainsi, les opérations réalisées dans le périmètre du PUP restent redevables de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) prévue par l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique.

Article 12 - Avenants à la présente convention

Toutes modifications éventuelles de la convention de projet urbain partenarial devront faire l'objet d'avenants, et ce notamment dans l'hypothèse où une modification de la Participation serait nécessaire du fait, soit d'un ajustement de l'estimation des travaux, soit du constat du coût réel des travaux exécutés.

Tout avenant sera soumis aux règles de publicité et de formalités nécessaires.

Article 13 - Transfert du permis de construire, mutations

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette du projet visé à l'article 3 ferait l'objet entre l'Opérateur et un tiers de contrats conférant des droits réels à ce dernier, ou en cas de transfert à un tiers des autorisations d'urbanisme autorisant la réalisation du programme de construction tel que défini à l'article 3, **les obligations** résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces droits ou de ce transfert.

L'Opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son successeur ou tout autre tiers détenteur de droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

L'Opérateur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert de l'autorisation d'urbanisme.

Les tiers bénéficiaires de droits réels sur le terrain d'assiette ou du transfert de l'autorisation d'urbanisme ne seront substitués dans **les droits** résultant de la présente convention qu'après l'agrément exprès de la Métropole préalablement sollicité par l'Opérateur et la conclusion d'un avenant entérinant ces éventuels transferts de droits.

La levée de garantie mentionnée à l'article 7.2 sera conditionnée par la signature préalable de l'avenant de transfert de droits, sous réserve qu'une garantie équivalente soit fournie par le successeur de l'Opérateur.

En tout état de cause, tout transfert des autorisations d'urbanisme autorisant la réalisation du programme de construction défini à l'article 3, ou tout transfert des droits réels portant sur le terrain d'assiette dudit projet devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention signé par le(s) bénéficiaire(s) dudit transfert. A défaut, les tiers bénéficiaires de droits réels sur le terrain d'assiette ou du transfert de l'autorisation d'urbanisme seront redevables de la taxe d'aménagement, **en sus de la participation au titre du PUP.**

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 commune de Bouc-Bel-Air, ainsi qu'aux recueils des actes administratifs mentionnés à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Le premier jour de la dernière de ces formalités accomplies est à prendre en compte.

Article 15 - Litiges

Toute action en justice relative à un différend concernant la présente convention devra faire l'objet d'une tentative préalable d'accord amiable entre les Parties.

À défaut d'accord amiable, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, le Tribunal administratif de Marseille pourra être saisi par la Partie la plus diligente.

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 étant la date d'envoi du courrier électronique sous réserve de confirmation expresse de sa réception par l'autre partie.

Les Parties élisent domicile en leur siège respectif ou à leur domicile, dont l'adresse est reproduite en tête des présentes.

La Métropole et la Commune de Bouc-Bel-Air s'obligent à se transmettre mutuellement les notifications reçues par l'Opérateur dès réception.

Article 17 - Documents annexes

Sont annexés à la présente convention :

- Annexe 1 : Délibération du Conseil de la Métropole
- Annexe 2 : Délibération du conseil municipal de la Commune
- Annexe 3 : Périmètre d'application de la convention de PUP
- Annexe 4 : Plan masse et Programme des constructions objet de la convention
- Annexe 5 : dossier du PEP MONTAURY comprenant notamment le périmètre global du PUP, le programme global des constructions, le programme des équipements publics, le plan de financement...

Fait à

Le

En 3 exemplaires originaux.

Pour la SNC les Champs de Brassens	Pour la Commune	Pour la Métropole
		La Présidente ou son représentant

Annexe 1 : Délibération du Conseil de Métropole

Annexe 2 : Délibération du Conseil Municipal de la commune

Annexe 3 : Périmètre d'application de la convention de PUP « les champs de Brassens »



Annexe 4 : Programme des construction objet de la convention et plan masse du projet

Références cadastrales du terrain (9 parcelles)	000BS 39, 40, 44, 45, 225(p), 226(p), 228, 288, 289	
Zone du PLU	1AU - Uda + BOU-OAP10 Montaury	
Adresse de l'opération	Montaury 13 320 BOUC-BEL-AIR	
Objet - Type de programme	Construction de logements et d'ERP (commerces/restauration/service)	
Superficie du terrain (- ER et parcelles agricoles)	<i>37 453 m² cadastrale</i>	32 287 m²
SDP administrative approximative - TOTALE		13 136 m²
<i>SDP administrative - Accession</i>		<i>6 039 m²</i>
<i>SDP administrative - LLS</i>		<i>5 584 m²</i>
<i>SDP administrative - ERP</i>		<i>1 513 m²</i>
Places de stationnements		470
Nombre de logements (dont 1 existant)		144

Total stationnements	470
<i>Stationnements Logements</i>	224
<i>Places visiteurs (à l'air libre)</i>	143
<i>Places supplémentaires</i>	48
<i>dont places PMR</i>	26
<i>Stationnements ERP</i>	51
<i>dont places PMR</i>	2
<i>Stationnements PPNC</i>	4



- Annexe 5 : Dossier du PEP Montaury



PUP MONTAURY

Périmètre

Programme des Equipements Publics

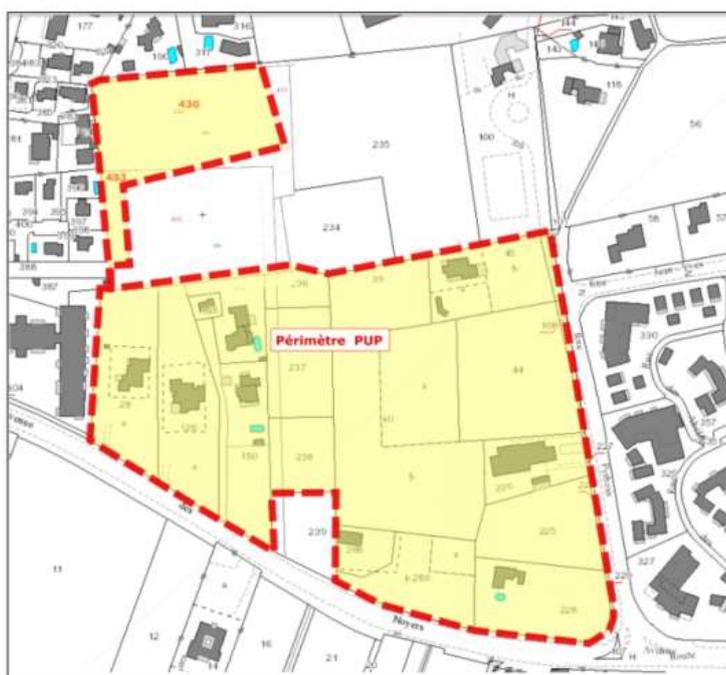
Métropole Aix Marseille Provence / DGD Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohérence Territoriale
15/04/2024

BOUC BEL AIR PEP_Annexe.docx / Page 1 sur 13

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2024

A/ PERIMETRE DU PUP

Identification parcelle	Surface (m ²)
BS0028	4 503
BS0039	2 715
BS0040	11 308
BS0044	5 930
BS0045	3 365
BS0046	314
BS0108	240
BS0126	4 568
BS0148	305
BS0149	2 008
BS0150	4 003
BS0224	123
BS0225	3 510
BS0226	2 304
BS0227	56
BS0228	3 942
BS0229	60
BS0236	958
BS0237	2 876
BS0238	1 917
BS0288	1 019
BS0289	3 378
BS 430	6748
BS 433	1071
Total surface	67 221m²



BOUC BEL AIR PEP_Annexe.docx / Page 2 sur 13

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2024

B/ PRESENTATION DU SITE

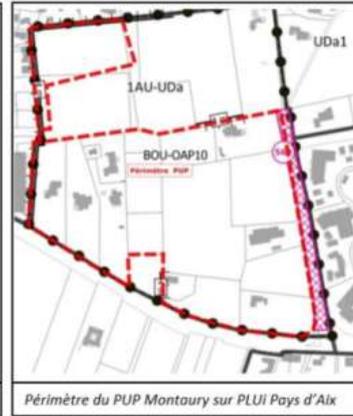
1) Localisation et contexte du site

Le site d'implantation est situé sur la Commune de Bouc Bel Air, dans une vaste plaine située en partie Sud du territoire communal. Occupé par de l'habitat diffus, il est bordé au Sud par l'avenue des Noyers (RD8) et à l'Est par la rue Pythéas, et se trouve à proximité immédiate du pôle d'équipements structurants de Montauray : collège Georges Brassens, piscine Guy Drut, stade Montauray, groupe scolaire Virginie Dedieu...

La zone est englobée dans une OAP de secteur (OAP Quartier Montauray) au PLU de Bouc Bel Air portant sur un périmètre plus étendu. Sur cette zone élargie, l'OAP vise à développer un quartier à dominante d'habitat en accompagnement d'un confortement des équipements collectifs existants.

Actuellement classé au PLU en partie en zone 1AUP-M et en partie en 2AU, l'intégralité du périmètre du PUP à vocation à être classée en zone 1AU-UDa dans le PLUI du Pays d'Aix arrêté le 12 octobre 2023.

L'OAP « BOU-OAP10 : Montauray » au PLUI, recentrée sur le périmètre, vient confirmer la vocation mixte du secteur.



2) Aménagement et urbanisation du site

L'aménagement du secteur doit permettre la création d'opérations de logements, comportant au minimum 50% de logements sociaux, répondant ainsi à l'objectif de structuration et de densification du périmètre. Le secteur accueillera aussi deux nouveaux équipements publics : un nouveau collège et un gymnase. A ce titre, des espaces d'interfaces entre ces différents secteurs seront aménagés, et seront financés en partie par les opérateurs car bénéficieront à l'ensemble des futurs usagers.

L'arrivée de cette opération nécessite la création d'une liaison routière et douce entre la rue Pythéas et l'avenue Florence Arthaud, et aussi une liaison douce vers le Sud (avenue des Noyers), ainsi que des espaces publics en accompagnement de ces infrastructures à créer.

Il convient de même de renforcer et d'étendre les réseaux d'eau potable et d'assainissement, et d'assurer la gestion des eaux pluviales.



C/ PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le périmètre du PUP représente environ 6.7 hectares. Sur ce secteur, il est projeté la réalisation de plusieurs programmes immobiliers pour un total d'environ 269 logements, dont près de 140 logements sociaux. Il s'agit majoritairement de logements en petits collectifs (R+2) répartis sur plusieurs bâtiments, accompagnés, plus ponctuellement, d'habitat individuel, notamment au contact de certains tissus pavillonnaires existants. En partie Est, il est prévu la création d'une centralité avec une offre de commerces/services de proximité.

La Surface De Plancher totale projetée est d'environ 21 297 m² pour 269 logements dont 140 LLS, répartie prévisionnellement de la manière suivante :

- Dans le secteur Nord :
 - Secteur Nord : 3 197m² SDP représentant 34 logements dont 17 logements sociaux ;
- Dans le secteur Sud :
 - Secteur Sud : 6 500 m² SDP représentant 77 logements dont 43 logements sociaux ;
- Dans le secteur Sud Est dit Champ de Brassens :
 - Logements : 10 600m² de SDP représentant environ 158 logements dont 80 sociaux
 - Commerces et services : 1000 m² de SDP



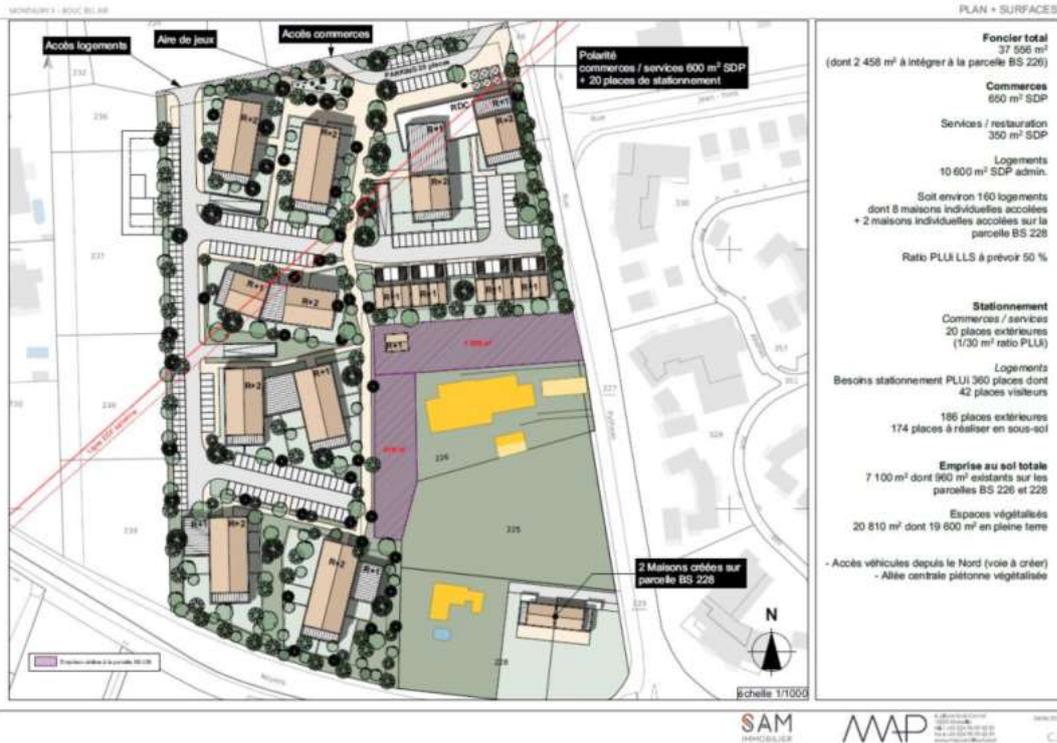
PLAN MASSE INDICATIF DU PROJET IMMOBILIER secteur Sud



BOUC BEL AIR PEP_Annexe.docx / Page 9 sur 13

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2024

PLAN MASSE INDICATIF DU PROJET IMMOBILIER secteur Champs de Brassens



BOUC BEL AIR PEP_Annexe.docx / Page 10 sur 13

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2024

D/ PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (PEP)

Le programme de logements de Montauray s'inscrit dans un projet de développement plus vaste comprenant notamment la construction d'un collège et d'un complexe sportif. Ces équipements, et leurs infrastructures propres, feront l'objet de travaux menés concomitamment aux aménagements du PUP. Néanmoins, à l'exception d'un ouvrage hydraulique mutualisé, les équipements publics nécessaires au développement de la partie résidentielle du secteur Montauray ont été identifiés et isolés.

Ainsi, le programme des équipements publics relié au périmètre de PUP est le suivant :

Voirie :

- Requalification et élargissement de la rue Pythéas, afin de pouvoir accueillir en toute sécurité des modes de déplacement doux, du stationnement longitudinal et des plantations ; ①
- Création d'un barreau de liaison entre le haut de la rue Pythéas et l'avenue Florence Arthaud à l'Ouest : cette voirie permettra de desservir les futures opérations de logements, et accueillera des modes doux et des plantations. Une contre-allée sur un tronçon au Nord permettra l'accès du Collège. Des places de stationnements sont prévues le long de cette future voie ; ②
- Aménagement d'espaces publics d'interface entre les équipements de superstructures et les futures constructions. ③
- Aménagement d'une liaison douce Nord-Sud entre le prolongement de la rue F. Arthaud et l'avenue des Noyers ; ④

Les aménagements de voirie projetés vont permettre de constituer une desserte sécurisée et facilitée du secteur et une intégration des modes doux, tout en améliorant la desserte par les transports en commun.

Réseaux secs :

- Création du réseau ENEDIS ;
- Création de l'éclairage public du secteur.
- Création des réseaux de télécommunication et de vidéoprotection.

Réseaux humides :

- L'extension du réseau d'adduction en eau potable ;
- L'extension du réseau d'eau brute, y compris protection incendie ;
- La création des réseaux d'assainissement et le raccordement à l'existant ;
- La création des ouvrages de gestion des eaux pluviales, des voiries et parking, y compris bassin de rétention enterré et débit de fuite ;

La rétention nécessaire à la voirie est mutualisée avec la rétention induite par les équipements de superstructure (collège et gymnase) dans un seul ouvrage hydraulique. Ainsi, seule la quote-part du bassin de rétention issue de la voirie est comptabilisée dans le coût des travaux.

Ainsi, le programme des équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants, y compris les frais afférents aux études et aux chantiers, s'élève à **3 375 849 €HT** (soit 4 051 019 €TTC).

Les opérateurs participent à la réalisation des travaux de voirie et aménagements divers au prorata des besoins générés par leurs projets. Ainsi, au regard de l'implantation des logements et des travaux projetés, il est convenu que les opérateurs participeront à près de 71% des dépenses.

Les participations des opérateurs, uniquement numériques, s'élèvent donc à **2 386 857€** (détail dans le plan de financement ci-après).

Les participations seront réparties entre les différents opérateurs au prorata des surfaces de plancher créées par chacune des opérations

PLANS PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS



E/ Plan de financement du Programme des équipements publics :

Le montant total des participations attendu est ventilé entre les différents secteurs, au prorata de la surface de plancher projetée dans chacun d'eux.

Le programme des équipements publics mis à la charge du PUP ainsi que le plan de financement est le suivant :

Équipement public	Coût prévisionnel €HT	Maîtrise d'ouvrage	FINANCEMENT					
			Opérateurs		Commune		Métropole	
			%	Montant €	%	Montant €	%	Montant €
Opérations préalables	160 050,00 €	Commune	70%	112 035,00 €	20,00%	32 010,00 €	10,00%	16 005,00 €
Terrassements et aménagements de surface	941 658,00 €	Commune	70%	659 161 €	30,00%	282 497,40 €	0,00%	- €
Réseaux humides	878 894 €	Métropole	76%	670 007 €	1%	6 815 €	23%	202 072 €
Assainissement	87 557 €		0%	- €	0,00%	- €	100,00%	87 557 €
Réseaux secs	480 202,00 €	Commune	70%	336 141 €	30,00%	144 060,60 €	0,00%	- €
Arrosage, plantations et mobilier urbain	490 012,00 €	Commune	70%	343 008 €	30,00%	147 003,60 €	0,00%	- €
Frais divers	337 476 €	Commune	79%	266 504,00 €	14%	47 786,00 €	7%	23 184,00 €
TOTAL	3 375 849 €		71%	2 386 857 €	20%	660 172 €	10%	328 818 €

*l'assainissement n'est pas mis à la charge des opérateurs dans le calcul des participations PUP. Ces derniers seront soumis à la PFAC.

La répartition des participations par opérateurs par secteur et selon la surface de plancher est la suivante :

Équipements public	Coût prévisionnel	Participations attendues	Opérateur 1 (Nord)		Opérateur 2 (Sud)		Opérateur 3 (Champs de	
			%	Montant	%	Montant	%	Montant
Opérations préalables	3 375 849 €	2 386 857 €	15%	358 028	31%	739 926	54%	1 288 903
Terrassements et aménagements de surface								
Réseaux humides								
Réseaux secs								
Arrosage, plantations et mobilier urbain								
Frais divers								

2 386 857 € de participations dont 572 846 € pour la Métropole au titre de ses compétences, et 1 814 011 € pour la Commune au titre de ses compétences.