

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

---

APPEL A PROJETS

CAHIER DE CONSULTATION

CESSION D'UN TENEMENT BÂTI  
D'UNE EMPRISE AU SOL DE 340m<sup>2</sup>  
SIS BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE A ISTRES  
EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

# SOMMAIRE

<b>Article I. identification de la personne publique en charge de l'appel à projet</b> .....	<b>3</b>
<b>Article II. Définition du cadre et des objectifs poursuivis par l'AAP</b> .....	<b>4</b>
II.1 objet du l'AAP.....	4
II.2. Information sur le bien.....	5
II.2.1 Localisation du bien.....	5
II.2.2 Description du bien.....	6
II.2.3 Contraintes Urbaines Règlementaires et Techniques.....	6
<b>Article III. Dossier et conditions de consultation</b> .....	<b>7</b>
III.1 Cadre de l'AAP.....	7
III.2. Orientations générales et objectifs du projet.....	7
III.3 Contenu du dossier de consultation.....	7
<b>Article IV. Déroulement de la procédure</b> .....	<b>8</b>
IV.1. Dépôt des dossiers.....	8
IV.1.1 Données juridiques de la personne morale, candidate.....	8
IV.1.2 Données techniques, juridiques et financière du projet.....	8
IV.1.3 Prix de cession du bien.....	9
IV.1.4 Délai de validité des offres.....	9
IV. 2. Analyse des candidatures.....	9
IV.2.1. Date et heure limite de réception des offres.....	9
IV.2.2. Critères d'évaluation des projets.....	10
IV.2.3. Instruction du dossier déposé.....	10
IV.2.4 Notation du dossier.....	10
IV.2.5 Négociation.....	11
<b>Article V. Règlement administratif et financier</b> .....	<b>11</b>
V.1. Conditions particulières.....	11
V.1.1 Interruption de la vente.....	11
V.1.2 Formalisation de l'offre d'achat.....	11
V.1.3 Frais à payer en sus du prix de vente.....	11
V.1.4 Modalités de paiement.....	12
V.1.5 Visite facultative.....	12
V.2. Calendrier prévisionnel.....	12
V.3. Renseignements et contacts.....	12
<b>Article VI. Annexes</b> .....	<b>12</b>
• <b>Annexe 1</b> : extrait du règlement d'urbanisme.....	
• <b>Annexe 2</b> : Certificat de visite à remplir et retourner au dossier.....	

## ARTICLE I - IDENTIFICATION DE LA PERSONNE PUBLIQUE EN CHARGE DE L'APPEL A PROJET (AAP)

La Métropole Aix-Marseille Provence est un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre qui regroupe 92 communes d'un seul tenant et compte plus de 1 850 000 habitants. Elle s'appuie sur deux niveaux décisionnels :

- Le conseil de la Métropole qui a en charge les compétences stratégiques métropolitaines et les actions transversales globales. Il délibère le PLH métropolitain;
- Les conseils de Territoire qui exercent par délégation du conseil métropolitain, les compétences opérationnelles définies par la loi. Ils valident et mettent en œuvre les actions du PLH.

Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 a fixé les limites des 6 territoires de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, en regroupant les communes sur les périmètres des EPCI fusionnés :

- Marseille Provence (CT1)
- Pays d'Aix (CT2)
- Pays Salonais (CT3)
- Pays d'Aubagne et de l'Étoile (CT4)
- Istres-Ouest Provence (CT5)
- Pays de Martigues (CT6)



Le présent appel à projets est organisé et suivi par la Direction Foncier et Patrimoine de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Trigance II - Allée de la Passe - Pierre 13800 - ISTRES.

## ARTICLE II - DEFINITION DU CADRE ET DES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'AAP

### II.1 OBJET DE L'APPEL A PROJET

La présente consultation vise à la sélection d'un acquéreur qui, sur la base d'un projet de logements en cohérence avec les attentes métropolitaines, se verra attribuer la cession des biens concernés situés sur Istres.

Depuis 2009, la ville d'Istres et la Métropole Aix Marseille Provence poursuivent une politique de reconquête de son centre-ville. Ce dispositif, labellisé par l'obtention du trophée « excellence de cœur de ville », est constitué de plusieurs éléments structurants qui ont été mis en place :

- Nouvel hôtel de ville regroupant l'ensemble des services administratifs afin de permettre aux usagers un lieu unique pour la réalisation de leurs formalités
- Le Forum des Carmes qui est un nouveau lieu de vie moderne et attractif
- Un processus de construction de logements neufs permettant d'accueillir une nouvelle population captive
- La piétonisation des allées Jean Jaurès
- Le parc Dinosaur'Istres
- La préemption des baux commerciaux pour favoriser la diversification commerciale
- Le prochain équipement souhaité est la construction d'une résidence seniors

Dans cette dynamique et dans le cadre du dispositif de résorption de l'habitat insalubre, la Métropole souhaite céder, un ensemble immobilier en vue d'un projet de démolition /reconstruction ou de réhabilitation. Un appel à projets est organisé préalablement à cette cession dans le but de permettre une réflexion d'investisseurs sur la base d'un cahier des charges fourni par la collectivité. Cet appel à projet est ouvert à tous les acteurs de la construction s'inscrivant dans une démarche de maîtrise des prix de sortie des logements et de qualité environnementale.

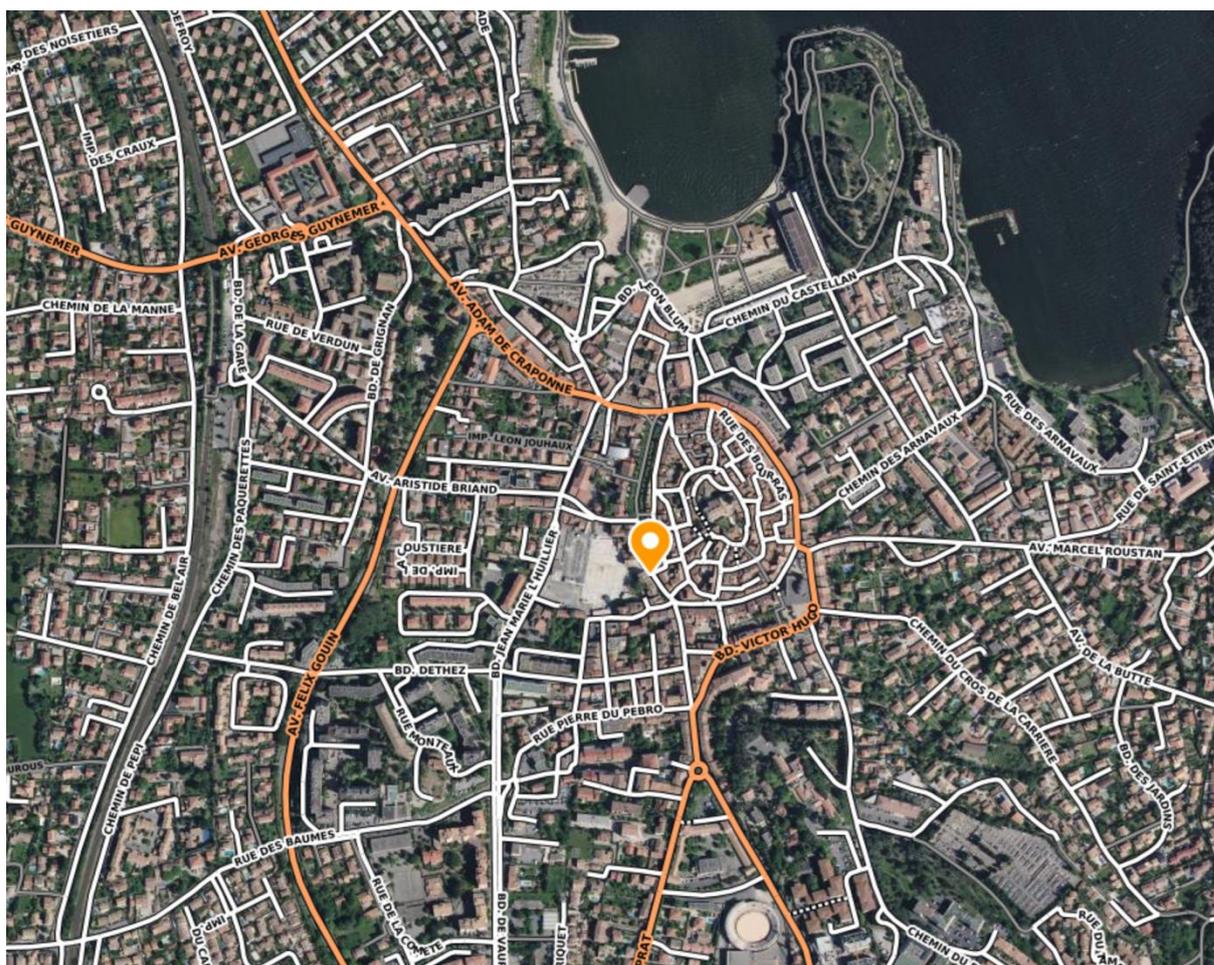
En effet, la Métropole souhaite privilégier les opérations qui permettront à des ménages d'accéder à la propriété dans des conditions financières maîtrisées, voire réduites, tout en maintenant l'attractivité du centre-ville par des commerces de proximité en rez-de-chaussée. A ce titre, des montages innovants sous forme de baux réels et solidaires, dissociant vis à vis des acquéreurs le foncier du bâti, pourraient être proposés s'ils contribuent à une maîtrise du prix de sortie des logements. Les candidats pourront dans l'unique but d'améliorer la qualité du projet proposer des variantes.

## II.2 INFORMATIONS SUR LE BIEN, OBJET DE L'AAP :

### II.2.1 LOCALISATION DU BIEN

Les biens concernés sont cadastrés Section CL N° 28, 230 et 231, représentant une emprise au sol de 340 m<sup>2</sup> environ, situés Boulevard de la République. Ce tènement fait partie du domaine privé de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le règlement applicable est celui de la zone UAb du Plan Local d'Urbanisme. Lesdits biens sont situés dans le périmètre d'un monument historique classé, rendant obligatoire l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



## II.2.2 DESCRIPTION DU BIEN



Le tènement est formé de 3 propriétés bâties datant des années 1940, comprenant :

- un immeuble bâti en R + 2, avec un local commercial d'environ 40m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et 1 appartement T3 en R+1 et R+2, d'environ 80m<sup>2</sup>,
- un immeuble bâti, inhabité depuis plusieurs années, d'une emprise au sol de 183m<sup>2</sup>, comprenant un local commercial en rez-de-chaussée et 8 logements en R+1, R+2,
- un immeuble bâti en R+2, avec un local commercial de 40m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et 1 appartement T3 d'environ 60m<sup>2</sup>,

Ces différents locaux sont vacants et seront libres de toute occupation le jour de la cession.

## II.2.3 CONTRAINTES URBAINES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

### **REGLES D'URBANISME APPLICABLES AU PROJET**

Le projet est situé en centre-ville, au bord d'un boulevard très fréquenté, située en zone UAb du Plan Local d'Urbanisme, dans le champ d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France. La densité de construction pourra prévoir une constructibilité maximale. Toutefois, le projet proposé par le candidat devra se placer dans la continuité des enjeux et des objectifs environnementaux décrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du projet de Plan Local d'Urbanisme et le SCOT.

## **ARTICLE III - DOSSIER ET CONDITIONS DE LA CONSULTATION**

La consultation est fondée sur le présent cahier de consultation et ses annexes qui fournissent aux candidats les informations juridiques, administratives, techniques en possession de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder à toutes vérifications ou audits de nature techniques, administratives ou juridique. Les candidats ne pourront pas mettre en cause la responsabilité de la MAMP en raison d'insuffisances ou inexactitudes du dossier de consultation. L'AAP est ouvert aux personnes morales présentant un statut juridique compatible avec la nature de l'activité.

### **III.1. CADRE DE L'AAP**

L'appel à projets est une forme d'appel au marché privé, c'est-à-dire une mise en concurrence, lorsqu'une collectivité, la Métropole en l'occurrence, souhaite céder son bien. Les appels à projets initiés par les personnes publiques résultent d'un choix d'opportunité.

Ce contrat ayant pour objet la construction de logements, il est exclu du champ du code de la commande publique conformément aux articles L1100-1 et L1312-1 dudit code. Toutefois, la collectivité souhaite lancer le présent appel à projets sur la base d'une publicité et d'une mise en concurrence effectives.

Le candidat sera retenu sur la base de son offre qu'il devra réaliser intégralement, en une tranche unique. Le candidat retenu emportera donc la conception de cet ouvrage, à ses frais.

### **III.2 ORIENTATIONS GENERALES ET OBJECTIFS DU PROJET**

Le projet doit être abouti, réaliste et s'intégrer avec harmonie à l'état d'esprit du quartier. Il doit permettre de maintenir l'offre de logement, l'améliorer qualitativement et de conserver l'attractivité du centre-ville par les commerces de proximité en rez-de-chaussée.

Les objectifs sont :

1. Développer une offre attractive de logements accessibles, avec des typologies adaptées aux besoins des Istréens ;
2. Proposer une offre de commerce attractive et innovante en rez-de-chaussée des immeubles pour parfaire le tissu commercial existant au centre-ville d'Istres ; de qualité sur le plan architectural et environnemental s'inscrivant dans le cadre des opérations des documents d'urbanisme ;
3. Développer un projet de qualité sur les plans architecturaux et environnementaux s'inscrivant dans le cadre des orientations des documents d'urbanisme ;
4. Sécuriser les riverains et minimiser les nuisances (bruit- circulation...) à la mise en place et pendant le chantier.

### **III.3 CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION**

Le présent dossier de consultation comprend :

- Le présent document intitulé « cahier de consultation » ;
- Le plan de situation
- L'Extrait du règlement d'urbanisme

- La décision de la Métropole relative à l'approbation du cahier de consultation de l'AAP

Il est remis gratuitement aux candidats qui en feront la demande. En version papier sur place (adresse mentionnée page 3), envoyé en R.AR ou par mail [ld-foncier.istresouestprovence@ampmetropole.fr](mailto:ld-foncier.istresouestprovence@ampmetropole.fr) étant précisé qu'il peut également être téléchargé sur le site internet de la ville d'Istres et du Conseil de territoire Istres Ouest-Provence.

## **ARTICLE IV - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

### **IV.1 DEPÔT DES DOSSIERS :**

La lettre de candidature contenant la proposition au présent AAP devra être rédigée en français et signée par la personne habilitée à engager juridiquement et financièrement la personne morale ou la société (documents justificatifs à l'appui).

La réception des offres est assurée par les services de la Métropole, un registre des dépôts est tenu à cet effet.

La réponse des candidats est faite au moyen d'un dossier de candidature qui doit comprendre les données suivantes :

#### **IV.1.1 Données juridiques de la personne morale, candidate :**

- sa dénomination sociale,
- son siège social,
- l'extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés,
- son capital,
- ses coordonnées complètes,
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer ;
- une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,

#### **IV.1.2 Données techniques, juridiques et financières du projet :**

Le dossier de candidature devra se composer des pièces suivantes, au format indiqué entre parenthèses :

- Un plan masse du projet (A3),
- Les façades du projet (A3),
- Une perspective illustrant l'insertion sur le boulevard de la République (A3),
- Une notice descriptive de l'opération (matériaux, surface de plancher, typologie des logements, espaces verts, etc.) (A4),
- Une notice détaillant les conditions financières, notamment l'offre d'achat (A4),
- Le bulletin de visite facultative (annexe1),
- Un document décrivant les principales références de réalisation du candidat.

#### **IV.1.3 Prix de cession du bien**

Le prix de cession envisagé par la Métropole Aix-Marseille-Provence n'est pas communiqué, l'objectif étant de privilégier la qualité des offres. Le prix d'acquisition sera néanmoins un critère d'évaluation sur le choix du projet.

Le prix devra être exprimé en euros. Le candidat fera son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers et des éventuels honoraires de ses conseils. Il s'agira d'une offre ferme et définitive d'acquiescer par laquelle le candidat accepte l'ensemble des conditions du présent cahier des charges.

#### **IV.1.4 Délai de validité des offres :**

L'offre d'acquiescer est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à son approbation par le Conseil Métropolitain, sauf réception par le candidat d'une lettre de la Métropole Aix Marseille Provence, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

Passé le délai de 6 mois suivant la date limite du dépôt de candidature et faute pour la Métropole Aix Marseille Provence de s'être prononcée sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement.

### **IV.2 ANALYSE DES CANDIDATURES :**

#### **IV.2.1 Date et heure limites de réception des offres :**

Les offres sont à remettre avant le lundi 18 octobre 2021 - 16h à l'adresse suivante :

Conseil de Territoire Istres Ouest Provence  
Direction du foncier et du Patrimoine  
Division Action Foncière  
Trigance II  
Allée de la Passe-Pierre  
13800 - Istres

Cette remise peut se faire :

- Par voie postale par lettre recommandée avec avis de réception (date du dépôt faisant foi)
- Directement à l'adresse ci-dessus contre récépissé; la remise directe pouvant s'effectuer jusqu'au lundi 18 octobre 2021 à 16 h.

L'enveloppe devra porter les mentions :

« PROPOSITION D'ACQUISITION DU BIEN REPUBLIQUE »

« NE PAS OUVRIR »

« PERSONNEL et CONFIDENTIEL »

#### **IV.2.2. Critères d'évaluation des projets :**

Les projets seront appréciés notamment au regard des solutions techniques proposées, de la capacité du porteur de projet à pouvoir porter techniquement et financièrement le projet ainsi que du gain pour la collectivité, à la fois en terme environnemental et novateur du projet. Les critères ci-dessous sont hiérarchisés et pondérés comme suit :

- **Intégration du projet dans les stratégies métropolitaines de lutte contre l'habitat indigne et de redynamisation des centres villes (50%),**

- Optimisation de l'espace en matière de logements, nombre de logements créés.
- Accessibilité des ménages modestes aux logements créés (logement social, bail réel solidaire, habitat participatif etc...).
- Intégration de commerces et/ou services au sein de l'opération.

- **Qualité architecturale et environnementale (20%) :**

- Qualité de la prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques ;
- Qualité de l'insertion dans le tissu urbain existant ;
- Niveau de prise en compte des impacts de la phase chantier.

- **Viabilité financière du projet (30%)**

- La proposition de prix d'acquisition
- Engagements pris sur la maîtrise des prix du m2 de revente des logements

#### **IV.2.3 Instruction du dossier déposé :**

Tout dossier reçu fera l'objet d'un accusé de réception informant du caractère complet ou incomplet du dossier et indiquant éventuellement les pièces manquantes à fournir dans le respect de la date limite de dépôt fixé. L'attention des candidats est attirée sur le fait que seuls les dossiers réputés complets à la date de limite de dépôts seront instruits.

#### **IV.2.4 Notation du dossier :**

Chaque dossier instruit sera évalué et noté en fonction d'une grille d'analyse des critères, au regard du dossier de candidature et des critères développés au point IV-2-2. Si le projet n'est pas retenu au terme de cette notation, un courrier d'information sera envoyé au candidat, dans le cas contraire une convocation pour une audition éventuelle sera transmise aux candidats retenus.

L'analyse et l'évaluation des dossiers sera réalisée par un jury dont la composition est décrite ci-dessous :

- Monsieur François BERNARDINI, Président du Conseil de Territoire Istres Ouest-Provence ;
- Le Conseiller Délégué Patrimoine et Politique Immobilière ;
- Le Directeur Général des Services de la Ville d'Istres ou son représentant ;
- Le Directeur Général des Services du Conseil de Territoire Istres Ouest-Provence, ou son représentant ;
- La Directrice Générale Adjointe, Développement Urbain et Stratégie Territoriale de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant ;

Ce jury se réserve la possibilité de procéder à une audition qui permettra aux candidats sélectionnés d'explicitement leurs propositions. Les candidats pourront être invités à une ou plusieurs auditions de négociations.

#### **IV.2.5 Négociation :**

Après examen des offres, la Métropole pourra engager des négociations avec les candidats ayant présenté les offres les mieux classées après jugement et classement selon les critères de sélection pondérés

susmentionnés, sous réserve que le nombre d'offres concurrentes soit suffisant et du respect des dispositions ci-après.

Cette négociation pourra porter sur tous les éléments de l'offre.

Les éléments sur lesquels la négociation est envisagée seront communiqués dans les mêmes termes à tous les candidats.

La négociation pourra prendre la forme d'échanges écrits avec les candidats ou d'entretiens dont les échanges seront consignés par écrit.

La phase de négociation ne pourra en aucun cas excéder 60 jours après la date limite de réception des offres.

Les échanges seront consignés dans un registre des négociations. A l'issue de cette négociation, un nouveau classement sera effectué et le candidat le mieux noté sera retenu.

Toutefois, il se réserve également la possibilité d'attribuer l'appel à projet sur la base de l'offre initiale, sans négociation.

## **ARTICLE V - REGLEMENT ADMINISTRATIF ET FINANCIER**

Le candidat sera retenu sur la base de son offre qu'il devra réaliser intégralement, en une tranche unique.

Une promesse de vente, comportant les conditions suspensives classiques, et notamment l'obtention des autorisations d'urbanisme définitives, sera signée avec la Métropole.

Elle y précisera les conditions financières en détaillant les éléments suivants : le chiffre d'affaire estimatif global de l'opération, le montant proposé d'acquisition du foncier.

### **V.1 CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **V.1.1 Interruption de la vente**

La Ville se réserve le droit d'interrompre l'opération à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie, une quelconque indemnisation.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités. La Ville n'aura pas à justifier sa décision.

#### **V.1.2 Formalisation de l'Offre d'Achat**

Le candidat formulera une offre d'achat comprenant le détail de l'opération immobilière projetée (nombre de logements, le cas échéant nombre et type de logements locatifs sociaux, surface de plancher approximative), son compte à rebours permettant de déterminer le coût global de l'opération, et la marge attendue.

Une promesse de vente comprenant les conditions suspensives ordinaires et de droit en pareille matière (obtention des autorisations d'urbanisme/financement...) sera conclue, préalablement à la vente définitive.

#### **V.1.3 Frais à payer en sus du prix de la vente**

Le candidat retenu s'acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente de toutes les taxes ainsi que de tous les frais et droits se rapportant à la vente.

Il fera aussi son affaire personnelle des émoluments de notaire et des honoraires de ses conseils.

#### **V.1.4 Modalités de paiement**

Le prix de vente sera payé comptant, et quittancé dans l'acte translatif de propriété, le jour de la signature de l'acte authentique.

Pour garantir le paiement du prix de vente, le propriétaire se réserve le droit de demander une indemnité d'immobilisation représentant 5 % du prix total, à la signature de la promesse de vente. Indemnité qui sera conservée pour les cas de désistement de l'acquéreur.

### V.1.5 Visite facultative

Une visite du site peut être organisée à la demande des candidats, après prise de rendez-vous auprès du service foncier et Patrimoine de la Métropole par email à l'adresse [ld-foncier.istresouestprovence@ampmetropole.fr](mailto:ld-foncier.istresouestprovence@ampmetropole.fr) . L'objet devra contenir la mention : « appel à projet République ».

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve de demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

Les visites sont **facultatives** et il est demandé aux candidats de remplir et signer l'attestation de visite (voir annexe 2) et de l'annexer obligatoirement à l'offre.

### V.2 Calendrier prévisionnel :

L'échéancier prévisionnel est le suivant :

1. Approbation par délibération de l'opérateur retenu par la MAMP fin 2021 :
2. Signature d'une promesse de vente entre la MAMP et l'opérateur retenu (1<sup>er</sup> trimestre 2022) :
3. Dépôt par l'opérateur, dans un délai de 3 mois après la signature de la promesse de vente, d'une autorisation d'urbanisme pour la réalisation du projet (avant fin juin 2022),
4. Signature de l'acte authentique de vente entre la MAMP et l'opérateur retenu (dernier trimestre 2022).

### V.3 Renseignements et Contacts :

Les candidats pourront obtenir auprès de la MAMP toutes précisions complémentaires sur la consultation :

- Auprès de la direction du foncier et du patrimoine du Conseil de territoire Istres Ouest Provence.
- Par mail au : [ld-foncier.istresouestprovence@ampmetropole.fr](mailto:ld-foncier.istresouestprovence@ampmetropole.fr)

Pour toutes questions et échanges préalables, vous pouvez contacter :

La Division Action Foncière : 04.42.55.97.83

### Article VI. Annexes

- Annexe 1 : extrait du règlement d'urbanisme
- Annexe 2 : Certificat de visite à remplir et retourner au dossier

# ANNEXE 1

## EXTRAIT DU REGLEMENT D'URBANISME DE LA VILLE D'ISTRES

### Zone UA

#### **Caractère de la zone**

La zone UA correspond au centre urbain. Il s'agit d'une zone homogène, dense, dont la caractéristique principale est la continuité des volumes bâtis.

Elle comprend :

- un secteur UAa correspondant au noyau historique,
- un secteur UAb correspondant à la couronne du noyau historique,
- un secteur UAc correspondant au centre ancien du quartier de Rassuen,
- un secteur UApm correspondant au secteur à plan masse du Forum des Carmes, dans lequel compte tenu de la valeur patrimoniale de la zone les projets urbains seront élaborés en étroite collaboration avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

#### **ARTICLE UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les constructions et installations liées à l'industrie ;
- les constructions et installations liées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- **en secteur UAa**, les piscines

#### **ARTICLE UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas produire pour le voisinage de nuisance ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles ne produisent pas pour leur voisinage des nuisances. Elles doivent constituer le complément naturel de l'habitation, ou correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

### **ARTICLE UA3 - Accès et voirie**

#### **3.1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

#### **3.2 - Voirie**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

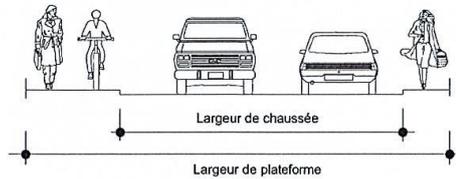
Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes, et sera soumise à l'approbation des services techniques municipaux.

#### **Largeur de chaussée :**

- 5 mètres pour les voies en impasse ;
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les profils devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables d'une largeur minimale de 3 mètres pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

*Exemple de coupe type*

Les voies existantes desservant plus de quatre logements doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres au minimum.

Les voies réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

#### **ARTICLE UA4 - Desserte par les réseaux**

##### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

##### **4.2 - Eau brute**

Dans le périmètre d'une Association Syndicale Autorisée d'arrosant, en cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

##### **4.3 - Assainissement**

###### **- Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

###### **- Eaux pluviales :**

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.

Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés pour une occurrence décennale minimale.

Les techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible.

Les techniques à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie couvertes, ou toitures terrasses
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - o au niveau de la voirie : extension latérales de la voirie (fossés, noues)
  - o au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Concernant les noues et les toitures terrasse, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.

Les ouvrages enterrés comme les chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses ou bassins enterrés sont déconseillés. Le volume stocké dans ces ouvrages ne sera pas comptabilisé comme mesure compensatoire à l'imperméabilisation nouvelle à moins que ces ouvrages ne soient visitables.

Les mesures compensatoires utilisant l'infiltration doivent être privilégiées sous réserve :

- de la réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée du fond du bassin. Les essais devront se situer sur le site proposé et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration projetée ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Concernant les bassins de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes sont à privilégier :

- pour les programmes de construction d'ampleur importante, l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;
- afin de faciliter l'intégration paysagère des ouvrages dans le tissu urbain, les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts, végétalisés et accessibles, la profondeur des bassins sera faible (2m maximum) et les talus seront très doux. Les bassins seront de préférence compartimentés : avec au moins un compartiment étanche, et un compartiment infiltrant ;
- les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales (compartiment étanche avec géomembrane ou autre). Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonoïde.
- les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale et dirigé vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;

- lorsque les débits de fuite sont faibles (inférieurs à 10 l/s), il est préconisé de mettre en place une grille sur l'ouvrage de sortie afin de ne pas obstruer l'orifice de sortie ;
- enfin, afin d'éviter la prolifération des moustiques, un temps de remplissage et de vidage inférieur à 48h pourra être imposé. Des filtres à sables pourront également être préconisés afin d'éviter les volumes « morts » à ciel ouvert.

En cas d'augmentation de l'imperméabilisation et si l'opération concerne une unité foncière supérieure à 0,2 ha, des mesures de maîtrise des débits doivent être mises en œuvre pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, à hauteur d'un débit de fuite maximum de 10 l/s par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération et d'un volume de 800 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé.

Dans tous les cas, afin de garantir le bon fonctionnement hydraulique des ouvrages de sortie, la capacité de fuite devra être au minimum de 5 l/s.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

#### **4.4 - Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

### **ARTICLE UA5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*Ne sont pas considérées comme voies, dans le présent article, les voies destinées aux modes de déplacement doux inférieures à 3 mètres.*

#### **6.1 - Retrait par rapport aux voies et aux emprises publiques**

##### **En secteurs UAa, UAb, UAc :**

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement, ou lorsque le recul s'impose pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou ilot, pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain, pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques ;
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un ilot ou d'un ensemble d'ilots ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins.

*Cette règle ne s'applique pas aux bassins de piscine.*

**En secteur UApm :**

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à l'intérieur des polygones d'emprise définis au plan masse joint aux documents graphiques.

**6.2 - Retrait par rapport aux canaux et fossés**

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni plantation, ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres du franc bord du canal intersyndical ;
- à moins de 3 mètres du franc bord du canal de Martigues ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé ;
- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé busé.

Les clôtures en travers de la canalisation devront prévoir une ouverture d'une largeur de 2 mètres au droit de la canalisation.

**ARTICLE UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1 - Retrait par rapport aux limites séparatives**

**En secteur UAa :**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre en bordure des voies.

**En secteurs UAb et UAc :**

Sur une profondeur de 16 mètres à partir de l'alignement de la rue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre en bordure de voie.

Lorsque l'application de cette règle est rendue impossible par l'existence d'une servitude, par la nécessité de protéger un élément naturel de l'environnement, de conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou ilot, pour le dégagement d'une vue ou perspective

sur un élément remarquable du cadre urbain ou pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, la construction en retrait de la limite séparative est autorisée à une distance qui ne saurait être inférieure à la moitié de la hauteur de l'immeuble projeté. Dans ce cas, la façade doit être traitée comme un prolongement de la façade sur rue.

La profondeur de 16 mètres peut être augmentée de la valeur nécessaire à la réalisation d'une continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins.

Au delà de la profondeur de 16 mètres à partir de l'alignement de la rue, les constructions sont autorisées contre les limites séparatives latérales uniquement dans les conditions suivantes :

- le faitage de la toiture doit être situé dans le plan mitoyen,
- la hauteur du faitage ne doit pas être supérieure à 4 mètres.

Les constructions à usage de stationnement des véhicules liées à une activité commerciale sont autorisées sur l'emprise totale de la parcelle.

#### **En secteurs UAa, UAb et UAc :**

Sauf création de la servitude prévue à l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche d'une limite séparative non latérale (limite séparative de fond de parcelle) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

#### **En secteur UApm :**

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à l'intérieur des polygones d'emprise définis au plan masse joint aux documents graphiques.

#### ***7.2 - Retrait par rapport aux canaux et fossés***

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni plantation, ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres du franc bord du canal intersyndical ;
- à moins de 3 mètres du franc bord du canal de Martigues ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé ;
- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé busé.

Les clôtures en travers de la canalisation devront prévoir une ouverture d'une largeur de 2 mètres au droit de la canalisation.

**ARTICLE UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété****En secteurs UAa, UAb et UAc :**

Non réglementé.

**En secteur UApm :**

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à l'intérieur des polygones d'emprise définis au plan masse joint aux documents graphiques.

**ARTICLE UA9 - Emprise au sol****En secteurs UAa, UAb et UAc :**

Non réglementé.

**En secteur UApm :**

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à l'intérieur des polygones d'emprise définis au plan masse joint aux documents graphiques.

**ARTICLE UA10 - Hauteur maximum des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du terrain naturel avant travaux jusqu'au niveau de l'égout de la couverture ou au sommet de l'acrotère. Cette mesure est reprise tous les 15 mètres.*

**En secteurs UAa et UAb :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 12 mètres.

Toutefois, si des motifs d'urbanisme ou d'architecture l'imposent, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur dépasse la hauteur autorisée pourra être effectuée dans la limite de la hauteur initiale.

**En secteur UAc :**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 9 mètres.

**En secteur UApm :**

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser les hauteurs définies au plan masse joint aux documents graphiques.

**ARTICLE UA11 - Aspect extérieur****En secteurs UAa, UAb et UAc :**

Les constructions et installations doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatible avec la bonne économie de la construction, et en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

*Les permis de construire et déclarations de travaux pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.*

**11.1 – Matériaux et teintes**

Les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques, faux moellons de pierres ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus ou non enduits sont interdits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

**11.2 - Façades**

Les façades des constructions doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines de façon à respecter le caractère et l'unité de la rue.

L'emploi des matériaux d'origine est recommandé.

Les parties pleines de façades doivent dominer sur les vides.

Les éléments architecturaux intéressants doivent être conservés. Cela concerne notamment la modénature (encadrement de baies, bandeaux...), les compositions proportionnées de percement de façade, les sculptures, les vestiges archéologiques...

Pour les constructions à usage d'habitation, les percements anciens ou modernes doivent être en harmonie avec les percements des constructions environnantes ; les volets roulants sont interdits sur le bâti ancien ainsi que les volets repliables en tableau.

Aucune saillie de façade n'est admise (coffres de volets roulants, marquises, etc.) à l'exception :

- des corniches dont la largeur minimale est de 0,5 mètre,
- des stores banne (sauf corbeilles),
- des enseignes drapeaux à condition qu'elles soient en rez-de-chaussée, en limite de propriété, et mesures approximativement 0,60x0,60 mètre,
- des balcons, sauf au-dessus de l'espace public.

### **11.3 – Toitures**

La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes. Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de courant et de couvert en terre cuite.

### **11.4. - Clôtures**

Elles seront constituées d'un mur plein ou bahut d'une hauteur minimale d'1 mètre, surmonté ou non d'une grille métallique.

La hauteur totale visible des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 1,80 mètre peuvent être imposées afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

### **11.5 - Installations diverses**

Toute installation en toiture ou en façade d'antennes, climatiseurs et autres extracteurs devra obligatoirement être intégrée au gabarit du bâtiment.

Les dispositions nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne pas être visibles depuis la voie publique.

### **11.6 - Locaux commerciaux**

Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Dans tous les cas, l'accès aux étages ne doit pas être empêché et les devantures commerciales doivent respecter l'architecture du bâtiment.

Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures, de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs existants.

Les coffrets lumineux pour enseigne sont interdits.

Les vitrines doivent être situées en retrait à l'intérieur du mur.

Les dimensions des percements doivent respecter celles des étages.

**En secteur UApm :**

Les constructions doivent respecter les dispositions du plan masse joint aux documents graphiques.

**11.1 - Matériaux et teintes**

Sont interdites les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtues ou non enduits.

**11.2 - Façades**

Les ouvertures des façades des constructions à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer devront présenter une dominante verticale.

**11.3 - Toitures**

Les toitures autorisées dans le secteur peuvent être constituées selon les cas de :

- toiture terrasse recevant des traitements variés suivant sa destination (accessible ou non, cheminement technique) tels que minéraux (dalles bois et dalles béton sur plots, galets et gravillons, béton désactivés) et toiture terrasse végétalisée ;
- toiture verrière mixte alternant des panneaux de verre et des tuiles ;
- toiture constituée de sheds alternant des pans de verre et des bacs acier teintés couleur zinc. Dans ce cas, la pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir dépasser 30%.
- toiture en tuile ; dans ce cas la pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir dépasser 30%.

Les équipements de superstructure en toiture (climatisation...) devront être masqués à la vue par des écrans naturels ou architecturaux.

**ARTICLE UA12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

**En secteur UAa :**

Non réglementé.

**En secteurs UAb, UAc et UApM :****12.1 - Construction à usage d'habitation**

- 1 place de stationnement minimum par logement jusqu'à 65m<sup>2</sup>, et 1 place supplémentaire au-delà de 65m<sup>2</sup> ;
- non réglementé pour les logements locatifs sociaux ;
- stationnement vélo : les immeubles collectifs de plus de 10 logements et jusqu'à 20 logements devront prévoir une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison de 1 place minimum par logement. Au-delà de 20 logements, une place supplémentaire sera requise par tranche de cinq logements.

**12.2 - Construction à usage de bureau**

- 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- stationnement vélo : les immeubles à usage de bureau et de service devront prévoir une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison de 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.3 - Construction à usage de commerce et artisanal**

- non réglementé pour les surfaces de plancher jusqu'à 200m<sup>2</sup> ;
- 1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- stationnement vélo : les commerces dont la surface de vente est supérieure à 200m<sup>2</sup> devront prévoir une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos à raison de 1 place par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.4 - Hôtels et restaurants**

- 1 place par chambre d'hôtel ;
- non réglementé pour les restaurants ;
- stationnement vélo : non réglementé.

**12.5 - Services publics ou d'intérêts collectifs**

Non réglementé.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme,

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise, ou qu'il fait réaliser, lesdites places.

### **ARTICLE UA13 - Espaces libres et plantations**

#### **En secteurs UAa, UAb, UAc :**

Les espaces libres doivent être traités dès que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes.

#### **En secteur UApm :**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ANNEXE 2

### CERTIFICAT DE VISITE

#### AAP – REPUBLIQUE - ISTRES

Dans le cadre de l'appel à projet ci-dessus mentionné, je soussigné  
M.....représentant l'entreprise.....

Certifie avoir effectué la visite des biens cadastrés CL n° 28 – n° 230 et n° 231 sis à ISTRES  
rue de la République en date du .....

Je reconnais avoir pris connaissance de l'état des biens et être capable de faire une  
proposition à la Métropole Aix – Marseille – Provence, dans le respect du cahier de  
consultation.

FAIT A .....

Signature et cachet de la société