

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

---

---

APPEL A PROJETS  
CAHIER CONSULTATION

CESSION D'UNE PARCELLE BÂTIE  
SISE 16 PLACE NEUVE  
A SAINT-MITRE-LES-REMPARTS  
POUR UNE OPERATION A VOCATION ECONOMIQUE  
DE DYNAMISATION DU CŒUR DE VILLE

## SOMMAIRE

Préambule .....	3
Article I. Définition du cadre et des objectifs poursuivis par l’AAP .....	3
I.1 objet de l’AAP .....	3
I.2 Information sur le bien .....	4
I.2.1 Localisation du bien .....	4
I.2.2 Description du bien .....	5
I.2.3 Contraintes Urbaines Règlementaires et Techniques .....	6
Article II. Dossier et conditions de consultation .....	7
II.1 Cadre de l’AAP .....	7
II.2. Orientations générales et objectifs du projet .....	7
II.3 Contenu du dossier de consultation .....	8
Article III. Déroulement de la procédure .....	8
III.1 Contenu du dossier de candidature .....	8
III.1.1 Données juridiques de la personne morale ou du particulier candidat .....	8
III.1.2 Données techniques, juridiques et financière du projet .....	9
III.1.3 Prix de cession du bien .....	9
III.1.4 Délai de validité des offres .....	9
III.1.5 Visite obligatoire du bien .....	9
III.2 Analyse des candidatures .....	10
III.2.1 Date et heure limite de réception des offres .....	10
III.2.2 Critères d’évaluation des projets .....	10
III.2.3 Notation du dossier .....	11
III.2.4 Négociation .....	12
Article IV. Règlement administratif et financier .....	
IV.1.2 Formalisation de l’offre d’achat .....	12
IV.1.3 Frais à payer en sus du prix de vente .....	12
IV.1.4 Modalités de paiement .....	12
Article V Calendrier prévisionnel .....	12
Article VI Renseignements et contacts .....	13
Article VII. Annexes .....	13
• Annexe 1 : extrait du règlement d’urbanisme	
• Annexe 2 : Certificat de visite à remplir et retourner au dossier	

## Préambule

Saint-Mitre-les-Remparts est une commune urbaine, forestière et littorale située sur l'isthme méditerranéen de la rive ouest de l'étang de Berre.

Perchée sur son plateau rocaillieux au-dessus de l'étang de Berre, la commune de Saint-Mitre-les Remparts abrite en son cœur médiéval un centre historique constitué d'anciennes maisons en pierre et de bâtisses historiques remontant pour certaines au XIVe et XVe siècle.

Ainsi, avec ses puits et ses réseaux d'eau souterrains, ses remparts et ses petits jardins médiévaux, Saint-Mitre-les-Remparts dispose d'un patrimoine historique exceptionnel en Basse Provence.

Depuis sa fondation précoce sur le site de Saint Blaise durant l'Antiquité, jusqu'au dernier recensement démographique de 2019, la population de Saint-Mitre-les-Remparts s'est développée pour atteindre désormais 5930 habitants selon l'INSEE.

Aujourd'hui, Saint-Mitre-les-Remparts est devenue également une ville résidentielle dotée de fortes potentialités touristiques et économiques grâce à sa proximité géographique avec Marseille (50 kms) et Aix-en-Provence (55 kms). Les saint-mitréens ne sont qu'à 43 kms de l'aéroport de Marseille Provence et de la gare TGV d'Aix-en-Provence, quand celle de Miramas n'est seulement qu'à 17 kms.

Afin de redonner au cœur de village toute son attractivité, la Métropole Aix-Marseille-Provence, par délibération URB 011-2181/17/BM en date du 13 juillet 2017 a procédé à l'acquisition de l'immeuble d'habitation élevé sur deux niveaux, en état de délabrement, cadastré section AW n° 117 et AW n° 479 d'une superficie au sol de 137m<sup>2</sup>, sis 16 place neuve à Saint-Mitre-les-Remparts.

Cette acquisition s'est inscrite dans le cadre de la compétence en matière de développement économique et immobilier d'entreprise de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Par ailleurs, la Commune de Saint-Mitre-les Remparts a pour projet de réhabiliter la place neuve pour en faire un lieu de vie animé et convivial.

Le présent document a pour objet de présenter le contexte opérationnel dans lequel s'inscrit le présent appel à projets suivi d'une cession, de décrire le local concerné, et de préciser les grands enjeux auxquels le projet doit répondre.

La présente consultation portera :

Sur les parcelles cadastrées section AW 117 et AW 479, sises 16 place neuve à Saint-Mitre-les-Remparts.

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

### I.1- OBJET DE L'APPEL A PROJETS

Afin de répondre aux attentes des Saint-Mitréens et de redonner au cœur du village toute son attractivité, la municipalité mène, avec l'appui de la Métropole Aix-Marseille Provence, une politique volontariste en faveur de la dynamisation de son centre ancien.

La présente consultation vise à la sélection d'un candidat porteur d'un projet ambitieux, qualitatif et attractif auquel sera cédé le bien situé 16, Place Neuve à Saint-Mitre-les-Remparts.

Pour réaliser ce projet, le bien immobilier pourra être réhabilité ou démoli /reconstruit.

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

### I.2.1 LOCALISATION DU BIEN

Le bien concerné est une maison de village cadastrée section AW n° 117 d'une contenance de 111 m<sup>2</sup> et AW n°479 d'une contenance de 26 m<sup>2</sup>, représentant une emprise au sol totale de 137 m<sup>2</sup>, située au n°16 Place Neuve à Saint-Mitre-les-Remparts. Ledit bien fait partie du domaine privé de la Métropole Aix-Marseille-Provence.





## I.2.2 DESCRIPTION DU BIEN

### Extérieur du bâtiment

La propriété, élevée d'un niveau sur rez-de-chaussée, a fait l'objet dans les années 50 d'une rénovation de façade avec création d'un garage et d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage.

A l'arrière nord du bâtiment se trouve une cour avec entrée depuis la rue Monnier et un puits. Une fenêtre de l'immeuble mitoyen cadastré AW n° 118 donne sur cette cour créant une servitude de vue sur le fond. Suite à une dégradation avancée de sa toiture, des travaux de réhabilitation et de réparation de la toiture ont été réalisés en mai 2023 par la Métropole, avec garantie de la pérennité du bâtiment dans sa mise hors d'eau / hors d'air.



Ce bien est vacant et libre de toute occupation le jour de la cession.

### Intérieur du bâtiment

Ledit bien se compose en rez-de-chaussée d'un dégagement, d'une salle à manger, d'une cuisine, d'un garage ainsi que d'une salle d'eau. Au premier étage, l'immeuble présente une salle de bain, trois chambres ainsi qu'une terrasse donnant sur la place Neuve.

Ce bien est en mauvais état et nécessite des travaux conséquents de réhabilitation des sols, des murs ainsi que des équipements.

Une étude de structure du bâtiment est en cours de réalisation par les services de la Métropole et sera communiquée courant octobre aux candidats.

Il convient de noter que l'immeuble sera cédé en l'état et qu'aucuns travaux ne seront diligentés par la Métropole Aix-Marseille-Provence avant la cession.

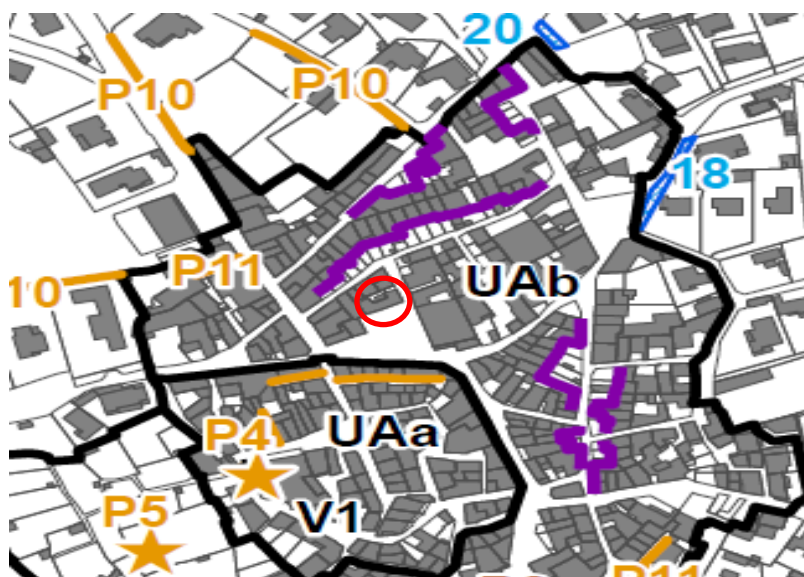
### I.2.3 CONTRAINTES URBAINES, REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

#### REGLES D'URBANISME APPLICABLES AU PROJET

Le bien ci-dessus-désigné sis 16 Place Neuve, est situé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Mitre-les-Remparts, au centre-ancien de la Commune, caractérisé par un tissu dense et par une continuité des volumes bâtis, et en secteur UAb, correspondant aux faubourgs proches. La Place Neuve fera l'objet d'une rénovation urbaine en 2024-2025.

Ledit bien s'inscrit dans un périmètre de co-visibilité avec un monument historique, rendant obligatoire l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, lequel avis devra être conforme.

L'ensemble des règles d'urbanisme sont jointes en annexe 1 du présent cahier de consultation.



## II- DOSSIER ET CONDITIONS DE 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.

Cet appel à projet est ouvert à tous les opérateurs ou groupements d'opérateurs susceptibles de s'engager dans ce projet : personnes morales ou particuliers

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder à toutes vérifications ou audits de nature technique, administrative ou juridique.

Les visites sont obligatoires. Le porteur de projet devra joindre, dans son offre, le certificat de visite signé et tamponné.

Les candidats ne pourront pas mettre en cause la responsabilité de la Métropole Aix-Marseille-Provence en raison d'éventuelles insuffisances du dossier de consultation.

### II.1. CADRE DE L'AAP

Le bâtiment et son emprise, objet du présent appel à projets appartiennent aujourd'hui au domaine privé de la Métropole. La mise en concurrence préalable à la vente immobilière n'est pas obligatoire. Toutefois s'agissant d'un secteur stratégique et central de la commune, ce choix d'opportunité a été fait afin de sélectionner le projet le plus approprié.

La présente consultation ne s'inscrit donc pas dans les dispositions du code de la commande publique et donnera lieu à la signature d'un acte authentique auquel seront annexés les pièces de l'appel à projets et la proposition du lauréat.

### II.2. ORIENTATIONS GENERALES ET OBJECTIFS DU PROJET

L'objectif de ce projet est d'attirer des activités attractives, génératrices de flux et complémentaires aux activités artisanales et commerciales déjà présentes dans le cœur de ville.

Une étude réalisée en 2021 par la Métropole Aix-Marseille Provence, la Chambre de Commerce et d'Industrie Aix Marseille Provence et la Chambre des Métiers de l'Artisanat PACA a notamment identifié un potentiel commercial pour une activité de restauration qualitative ouverte sur la Place.

Les activités suivantes sont également identifiées comme sous-représentées ou non présentes dans le cœur de ville \*:

- Fleuristerie
- Librairie

*\*Données 2021 ne valant pas étude de marché et données à titre indicatif*

Ainsi, une valorisation commerciale du rez-de-chaussée est attendue pour dynamiser la Place Neuve, accueillant des activités attractives et ouvertes sur la Place.

Les étages pourront éventuellement être valorisés en bureaux ou offre hôtelière dans le cadre d'une valorisation de la constructibilité résiduelle. En revanche, le développement de logements sans lien avec

les activités commerciales proposées en RDC est exclu.

Il est à noter qu'une entrée commune du bâtiment donnant accès au RDC et aux étages pourrait être privilégiée selon la nature des projets.

Le projet doit être abouti, réaliste et s'intégrer avec harmonie dans la Place Neuve.

Le porteur de projet aura la possibilité d'effectuer une demande de mise à disposition temporaire du domaine public, auprès de la commune, au droit de la propriété afin de bénéficier de l'attractivité d'une terrasse.

## II.3 CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

II.3.1- Le présent dossier de consultation comprend :

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

Le présent dossier peut être remis gratuitement aux candidats qui en feront la demande, en version papier (Hôtel de Ville de Saint-Mitre-les-Remparts – 9, Av Charles de Gaulle ou Pôle entrepreneurial MIKADO – 646 Av Auguste Baron – ZAC de Figuerolles - 13500 Martigues) ou par mail ([ariane.castro-natale@ampmetropole.fr](mailto:ariane.castro-natale@ampmetropole.fr)).

## ARTICLE III - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

### III.1 Contenu du dossier de candidature

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

#### III.1.1 Données administratives, juridiques de la personne morale/ particulier candidat

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

-sa dénomination sociale / **Nom prénom**

-son siège social/ **adresse**

-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,



### III.1.2 Données techniques, juridiques et financières du projet

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

- Une notice descriptive détaillée du projet (type d'activité détaillé, modalité de gestion horaires et jours d'ouverture, moyens humains ...) accompagnée d'un plan masse du projet (A3), des façades du projet (A3), d'une perspective illustrant l'insertion sur la Place Neuve (A3), l'aménagement intérieur (surface de plancher, nombre de salle, cuisine, matériaux d'aménagement intérieur, ...) (A3),
- Une notice détaillant les conditions financières, notamment l'offre d'achat, le plan de financement du projet/business plan à 3 ans et toute pièce complémentaire permettant d'apprécier la solidité économique et financière de la candidature,
- Un calendrier prévisionnel reprenant les étapes de la mise en œuvre du projet jusqu'à l'ouverture au public,
- Le certificat de visite obligatoire (annexe2), revêtu des signatures et cachets des parties
- Un document décrivant les principales références de réalisation du candidat,
- Le Curriculum Vitae du candidat (CV) et une lettre de motivation.

### III.1.3 Prix de cession du bien

Le prix d'acquisition fera partie des critères d'évaluation des projets. La valeur du bien à céder est estimée à 182 000 euros hors taxe (Avis de France Domaine), avec un prix plancher de cession qui ne pourra pas être inférieur à 164 000 euros hors taxe.

Le prix devra être exprimé en euros toutes taxes comprises. 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.

### III.1.4 Délai de validité des propositions

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 8 mois maximum 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.

### III.1.5 Visite obligatoire du bien

Les visites sont obligatoires et se dérouleront sur rendez-vous (Prise de rdv à effectuer en amont par mail - [ariane.castro-natale@ampmetropole.fr](mailto:ariane.castro-natale@ampmetropole.fr), ou téléphone : 04-86-64-88-40 / 06-34-42-57-55)

## III.2 ANALYSE DES DOSSIERS DE CANDIDATURE

### III.2.1. Date et heure limites de réception des offres

Les projets sont à remettre, en deux exemplaires, avant le 7 décembre 2023, à 16h00, à l'adresse suivante :

Pôle entrepreneurial le MIKADO – 646 Avenue Auguste Baron – ZAC de Figuerolles - 13500 MARTIGUES

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 7 décembre 2023, à 16 h00.

L'enveloppe devra porter les mentions :

« PROPOSITION D'ACQUISITION DU BIEN PLACE NEUVE A SAINT-MITRE-LES-REMPARTS »

« NE PAS OUVRIR »

« PERSONNEL et CONFIDENTIEL »

Par voie électronique à l'adresse mail suivante : [ariane.castro-natale@ampmetropole.fr](mailto:ariane.castro-natale@ampmetropole.fr). Un accusé de réception sera adressé par mail au candidat. En l'absence de cet accusé de réception il sera nécessaire de contacter Mme colette DAUGEAR au 04 86 64 88 40 / 07 60 74 86 86.

### III.2.2. Critères d'évaluation des projets

Les projets seront appréciés notamment au regard de/des l'activité(s) proposé(es) et de leur contribution à la dynamisation du cœur de ville de Saint-Mitre-les-Remparts, de leur qualité architecturale et intégration urbaine et de la capacité du porteur de projet à pouvoir porter techniquement et financièrement le projet.

Le porteur de projet devra se rapprocher de l'architecte du CAUE 13, réalisant des permanences à la Mairie de Saint-Mitre-les-Remparts.

Les critères ci-dessous sont pondérés comme suit :

- **Qualité du projet /Qualité de la réponse donnée au présent appel à projets (40%),**
  - Apports du projet à la dynamique du cœur de ville (cohérence du projet au regard de l'emplacement central et des activités artisanales et commerciales déjà présentes, gamme de produits, qualités et services proposés (dont horaires/jours d'ouverture, type de clientèle, capacité d'accueil, politique tarifaire, ...), emplois créés, délais de réalisation ...)
  - Qualité architecturale,
  - Qualité d'insertion dans la Place Neuve,
  - Niveau de prise en compte des impacts / nuisances durant la phase chantier
  
- **Viabilité économique et financière du projet (30%)**
  - La proposition de prix d'acquisition
  - Le financement du projet (précisant la part des fonds propres/emprunts tant pour l'acquisition que pour la réhabilitation/agencement du bien ; business plan /compte d'exploitation prévisionnel à 3 ans ; forme juridique de la structure qui portera le projet)

- Adéquation du porteur avec le projet (30%) :
  - Expérience du candidat/groupement (Qualifications, compétences, expériences, moyen humain, CV du candidat)
  - Aptitude et motivation du candidat à mettre en œuvre, gérer et développer le projet (engagement/détermination pour mener le projet à terme, capacité à dynamiser son offre et son espace commercial par une ou des propositions complémentaires, ...)

Le(s) sous-critère(s) sera (seront) noté(s) suivant l'échelle de notation suivante :

- Note 1 très insuffisant
- Note 2 insuffisant
- Note 3 moyen
- Note 4 assez bien
- Note 5 bien
- Note 6 très bien

Chaque note fera l'objet d'une pondération conformément au(x) pourcentage(s) indiqué(s) plus haut.

La note sera calculée en additionnant les notes pondérées obtenues pour chacun des sous-critères.

Dans le cas où aucun candidat n'obtient pas la note maximale (6), la note de l'offre (des offres) présentant la meilleure valeur sera systématiquement portée à 6.

Les notes des autres offres seront corrigées suivant une règle de trois de façon proportionnelle à la meilleure note, selon la formule : Note corrigée = (Note analysée x 6) / meilleure note avant correction.

#### III.2.4 Notation du dossier

Les projets seront soumis à l'avis d'un comité de sélection qui se composera des membres désignés ci-dessous :

- L'élu délégué au développement économique, au Plan de relance pour les entreprises, à l'artisanat, au commerce de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant
- Monsieur le Maire de Saint-Mitre-les-Remparts
- Le Directeur Général des Services de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts ou son représentant
- Le Directeur de Pôle Développement des Entreprises et Offres Territoriale Durable de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant
- Le Directeur de l'Aménagement Durable de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant
- Le Directeur Foncier et Patrimoine de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant

Ce comité se réserve la possibilité de procéder à une audition des candidats.

#### III. 2. 5 Négociation

Durant l'examen des candidatures, le comité de sélection de la Métropole pourra engager des négociations avec les candidats ayant présenté les offres

Toutefois, la Métropole se réserve également la possibilité de désigner le lauréat de l'appel à projet sur la base de l'offre initiale, sans négociation.

#### ARTICLE IV - REGLEMENT ADMINISTRATIF ET FINANCIER

##### IV.1.1 Formalisation de l'offre d'achat

Le candidat sera retenu sur la base de son dossier de candidature, qu'il devra réaliser intégralement, en une tranche unique et qui sera annexé à l'acte de cession.

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

Elle y précisera les conditions économiques et financières en détaillant les éléments suivants : la nature du projet, l'estimatif global de l'opération, le montant proposé d'acquisition du foncier.

##### IV.1.2 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.

##### IV.1.3 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.

#### ARTICLE V - CALENDRIER PREVISIONNEL

L'échéancier prévisionnel est le suivant :

- 1) Approbation par délibération du conseil métropolitain de la promesse de vente avec l'opérateur retenu : début 2<sup>ème</sup> trimestre 2024
- 2) Signature d'une promesse de vente entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'opérateur retenu : fin 2<sup>ème</sup> trimestre/début 3<sup>ème</sup> trimestre 2024
- 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 début octobre 2024)
- 4) Signature de l'acte authentique de vente entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'opérateur retenu : fin 1<sup>er</sup> trimestre 2025 (après obtention autorisation d'urbanisme)
- 5) Démarrage des travaux (à organiser en concertation avec les services techniques en charge des travaux d'aménagement de la Place Neuve)

## ARTICLE VI Renseignements et contacts

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

- Par mail : [ariane.castro-natale@ampmetropole.fr](mailto:ariane.castro-natale@ampmetropole.fr)
- Par téléphone : 04-86-64-88-40 / 06-34-42-57-55

## ARTICLE VII - ANNEXES

- Annexe 1 : Extrait du règlement d'urbanisme
- Annexe 2 : Certificat de visite à remplir et à retourner en accompagnement du dossier



## Zone UA

### **Caractère de la zone**

La zone UA correspond au centre ancien de la commune, caractérisé par un tissu dense et par une continuité des volumes bâtis.

La zone UA comporte deux secteurs :

- **UAa**, qui correspond à la zone située dans l'enceinte des remparts historiques,
- **UAb**, qui correspond aux faubourgs proches.

La zone UA est incluse dans le secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone UA est concernée par l'application de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme au titre du maintien de la diversité économique.

### **ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- 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 loisirs, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme : le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial, de bureau, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier au profit d'une autre destination que le commerce, le bureau, l'artisanat ou l'hébergement hôtelier.

## **ARTICLE UA 2 - 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 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone ;
- Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des rez-de-chaussée artisanaux, ou commerciaux ne peut se faire qu'au profit de l'artisanat ou du commerce.
- Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : En cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 20 logements, 25% de la surface de plancher ou du nombre de logements doit être affecté au logement social pris en compte pour définir les obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU (arrondi au chiffre supérieur le cas échéant).

## **ARTICLE UA 3 - Accès et voirie**

### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes 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 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 terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes 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 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.

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

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

## **ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

### **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.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance des constructions et appropriées aux risques.

### **4.2 - Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

### **4.3 - Assainissement eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement seront dimensionnés pour une occurrence centennale.

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 ;
  - au niveau de la voirie : extension latérales de la voirie (fossés, noues).
- 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-terrasses, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.

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 opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, ZAC...), 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 pente des talus sera douce) ;
- les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. 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 ; le diamètre de l'orifice ne devra pas être inférieur à 50 mm pour limiter le risque de colmatage ;

- enfin, afin d'éviter la prolifération des moustiques, un temps de remplissage et de vidage inférieur à 48h pourra être imposé. Des filtres à sable pourront également être préconisés afin d'éviter les volumes « morts » à ciel ouvert.

En cas d'augmentation de la surface imperméabilisée supérieure à 50m<sup>2</sup>, des mesures de maîtrise des débits doivent être mises en œuvre pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 100 ans, à hauteur d'un débit de fuite correspondant au débit décennal avant aménagement, et ne pouvant dépasser 20 l/s par hectare drainé ; le volume utile est calculé par le ratio de 120 m/m<sup>2</sup>.

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 secs**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

#### **4.5 - Collecte des déchets**

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local ou un emplacement accessible depuis l'espace public aux services de collecte doit être prévu.

### **ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

#### **Dans le secteur UAa :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.



Toutefois :

- si les constructions existantes de part et d'autre de la construction projetée marquent un retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la construction nouvelle doit s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué afin de conserver le parti architectural ou urbanistique du lieu.
- si le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble d'îlots, des implantations différentes pourront être autorisées.
- s'il est nécessaire de sauvegarder un élément du patrimoine architectural, urbain ou paysager, une implantation en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques est autorisée.

**Dans le secteur UAb :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

Toutefois, le long des rues Marotte, du Puits Neuf, Irénée Sabatier et Simiot, les constructions doivent respecter l'alignement graphique tel que figuré sur le règlement graphique (ou zonage).

**ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus.

**ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

**ARTICLE UA 9 – Emprise au sol des constructions**

**Dans le secteur UAa :**

L'emprise au sol des constructions projetées ne doit pas excéder celle des bâtiments existants avant démolition.

**Dans le secteur UAb :**

Règlement du PLU

43

Non règlementé.

### **ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions**

Les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

La hauteur des constructions à l'égout du toit doit être en harmonie avec celles des constructions existantes sur le même alignement par rapport à la voie ou emprise publique, sans excéder 10 mètres.

Toutefois, en cas de reconstruction, la hauteur du bâti initial pourra être conservée s'il est démontré que ce volume ne nuit pas au paysage urbain.

### **ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions, installations et aménagements, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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 monumentales.

#### **11.1 - Concernant le bâti existant**

- L'intégrité des éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 devra être préservée.
- Lors de la réfection de façades, l'emploi de matériaux d'origine sera privilégié (bois pour les menuiseries des fenêtres et des volets, enduit lissé fin ou pierre apparente pour les murs).
- Les proportions historiques des façades devront être conservées, les pleins (murs), seront plus importants que les vides (ouvertures) et les ouvertures seront plus hautes que larges.
- Les encadrements de baies, les volets et tout élément de décors de façade significatif, ainsi que les génoises ou autres types de débords plus rares (débords sur chevron, corniches en pierre ou en plâtre et chaux, etc.) seront conservés.
- En cas de mise à jour des remparts lors de travaux sur le bâti existant, les remparts devront être préservés et leur état d'origine retrouvé si cela s'avère techniquement possible.

#### **11.2 - Concernant les constructions neuves et les extensions**

##### **Dans le secteur UAa :**

- Les projets contemporains sont interdits.

##### **Dans le secteur UAb :**

Règlement du PLU

44

- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures, de couleurs, d'ouvertures, de modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique) et les dispositifs d'énergie renouvelable seront intégrés à la volumétrie générale de la construction.

### **11.3 - Toitures**

- Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

#### **Dans le secteur UAa :**

- La couverture des constructions est obligatoirement en tuiles rondes.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires sont interdits.

#### **Dans le secteur UAb :**

- Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface, d'être accessibles depuis une pièce à vivre, et de ne pas être visibles depuis l'espace public (retrait de 2 mètres minimum par rapport au droit de la façade sur rue).
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public.

### **11.4 - Clôtures**

- Les clôtures, portails et portillons doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les murs et murets en pierre sèche doivent être conservés sauf impossibilité technique. L'installation de pare-vues en sus des murs est à proscrire.
- Le long des rues Marotte, Puits Neuf, Irénée Sabatier et Simiot, le caractère des paillères sera conservé.

### **11.5 - Locaux et équipements techniques**

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulés par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade, sous condition de ne pas porter atteinte aux performances culturelles du centre ancien.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés, ...).

### **ARTICLE UA 12 - Stationnement**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Article 13 - Lexique - Stationnement).

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

#### **12.1 - Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement.

Stationnement vélo : les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos par logement.

#### **12.2 - Constructions à usage de commerce ou d'artisanat :**

- 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée supplémentaire.

#### **12.3 - Constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée de bureau.

#### **12.4 - Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants :**

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamée.

#### **12.5 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

#### **ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essence méditerranéenne.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être si possible maintenus ou remplacés sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies.

Les espèces invasives sont proscrites. Les haies monospécifiques devront être évitées.

#### **ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

#### **ARTICLE UA 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Les techniques de construction et les dispositifs énergétiques innovants peuvent être admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale, et n'altèrent pas le caractère des lieux.

#### **ARTICLE UA 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications numériques.



ANNEXE 2

CERTIFICAT DE VISITE

AAP – 16 PLACE NEUVE – SAINT-MITRE-LES-REMPARTS

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

Certifie avoir effectué la visite des biens cadastrés section AW N°117 et 419 sis à SAINT MITRE LES  
REMPARTS 16, PLACE NEUVE 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 ....., le .....

Signature et cachet de la société

Signature et tampon de la collectivité



## RECTIFICATIF

### AVIS D'APPEL A PROJETS

Par décision, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le lancement d'un appel à projets pour la cession du bien situé 16 Place Neuve à Saint-Mitre-les-Remparts en vue de la réalisation d'une opération économique, ainsi que le cahier de consultation.

Cet appel à projets vise à sélectionner un candidat ou groupement qui, sur la base d'un projet ambitieux et dynamisant pour le cœur de ville se verra attribuer la cession de ce bien.

Le cahier de consultation peut être remis :

- Par retrait d'une version papier, aux heures et jours d'ouverture, à l'Hôtel de Ville de Saint-Mitre-les-Remparts – 9, Av Charles de Gaulle ou au Pôle entrepreneurial MIKADO – 646 Av Auguste Baron – ZAC de Figuerolles - 13500 Martigues,
- Par demande de réception de ce dossier par mail à : [ariane.castro-natale@ampmetropole.fr](mailto:ariane.castro-natale@ampmetropole.fr),
- **Enfin, est rajoutée la possibilité de télécharger le cahier de consultation sur le site de la MAMP**  
: <https://ampmetropole.fr/metropole/je-participe/appels-a-projets-et-a-manifestation-dinteret/>

Clôture des candidatures : **initialement prévue le 7 décembre 2023 à 16 heures, la clôture des candidatures est reportée au 15 janvier 2024 à 16 heures pour permettre à tous les candidats de prendre connaissance de l'étude de structure qui sera communiquée le 15 novembre 2023 et non courant octobre tel qu'indiqué à l'article 1.2.2 Description du bien du cahier de consultation et pour lequel il convient désormais de lire 15 novembre 2023.**