Métropole
Toulon Provence Méditerranée

VILLE de SIX-FOURS LES-PLAGES

PUP HOIRS NORD

Commune de Six-Fours-les-Plages

Convention prise en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE

La société dénommée Bouygues Immobilier, société anonyme au capital de 138 577 320€, dont le siège social est à Issy les Moulineaux 92130, 3 Boulevard Gallieni, identifié sous le numéro 562.091.546 et immatriculé au RCS de Nanterre, et représentée par Monsieur Jérémy JURADO, agissant en qualité de Direction des opérations, demeurant au 16 avenue Vauban 83000 Toulon, dûment habilité à l'effet des présentes suivant pouvoir ci-annexé,

Ci-après « **l'Opérateur**»

ET

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, sise Hôtel de la Métropole, 107, Boulevard Henri Fabre, CS 30536, 83041 TOULON cedex 9, représentée par Madame Josée MASSI en sa qualité de Présidente, dûment habilitée par délibération du Conseil Métropolitain n° 26/04/006 en date du 30 avril 2026,

Ci-après « **la Métropole** »

Ensemble, « **les Parties** ».

Le terme « Convention » désigne la présente convention contenant projet urbain partenarial.

JM

PREAMBULE

Le site Hoirs Nord se situe sur la commune de Six-Fours-les-Plages à équidistance entre le centre-ville et la mer mais aussi à proximité immédiate de commerces et d'équipements structurants.

En termes de desserte, ce ténement foncier est bordé, pour partie à l'Est, par la Rocade des Playes, et pour, partie au Sud, par une voie constituant un barreau routier reliant la RD559, véritable axe structurant de la commune reliant le centre-ville à la mer, à la Rocade des Playes.

Son positionnement stratégique permet le développement d'une opération de construction d'environ 80 logements en mixité sociale.

L'organisation générale de ce projet de construction nécessite la réalisation et le renforcement d'équipements publics autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

Aussi, les Parties se sont rapprochées et ont considéré que ces travaux, de réalisation et de renforcement de ces équipements publics, ne pouvaient s'envisager autrement que sous maîtrise d'ouvrage publique mais qu'ils devaient être, en tout ou partie, financés par l'Opérateur dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le fondement de l'article L 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

- **Article 1 - Objet**

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les Parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens de l'article L 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

Conformément à cette disposition, la convention précise les modalités de prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires, par le projet de construction poursuivi par l'Opérateur, concourant à répondre aux besoins des futurs usagers et habitants, que sont :

- L'aménagement d'un giratoire permettant de fluidifier et de sécuriser la circulation sur ce secteur en raccordant le futur programme immobilier sur la rocade des Playes via la rue « résidence d'Aiguebelle » ;
- La requalification et le dimensionnement des réseaux afin d'alimenter le programme aux différents concessionnaires ;
- De sécuriser le cheminement des piétons et des personnes en situation de handicap ;
- De remplacer l'ancien réseau d'éclairage public par un matériel moins énergivore tout en limitant la pollution lumineuse ;
- De favoriser la désimperméabilisation des sols et l'intégration environnementale de l'aménagement urbain avec le futur projet.

tels que définis à l'article 3, ci-après.

- **Article 2 - Périmètre**

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention. Il se compose des parcelles cadastrées section DE n° 139, 140,

153, 154, 155, 156, 163, 252, 279, 280, 281, et 282 au PLU pour une superficie d'environ 11 249 m².

Ce périmètre sera reporté dans les annexes du PLU de Six-Fours-les-Plages en application des articles R.151-52-12 et R.153-18 du Code de l'urbanisme.

- **Article 3 – Coût prévisionnel des équipements publics induits par le projet de construction**

Le coût prévisionnel des équipements publics à réaliser et à conforter pour répondre en tout ou partie aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la présente convention est établi par la Métropole en tant que maître d'ouvrage pour les équipements publics relevant de ses compétences.

Le coût total prévisionnel des équipements publics à réaliser, par la Métropole, s'élève à **sept cent quatre-vingt-treize mille et deux euros nets de taxes (793 002 € nets de taxes)** et se ventile comme suit :

Description des travaux	Montant des travaux € HT
Travaux de voirie / Création d'un giratoire	416 092,00 €
Travaux réseaux pluvial	57 850,00 €
Eclairage public	111 136,00 €
Signalisation (Verticale et Horizontale)	19 060,00 €
Aménagement paysager	188 864,00 €
TOTAL	**793 002,00 €**

Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre et d'aléas liés à la réalisation des équipements publics.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

- **Article 4 – Montant de la participation financière dû par l'opérateur**

En proportion des besoins générés par son projet de construction, l'Opérateur s'engage à verser à la Métropole, la fraction du coût nécessaire fixée à :

- 90 % du montant HT du coût total des prestations pour les travaux de voirie et de création d'un giratoire ;
- 80 % du montant HT du coût total des prestations pour les travaux sur le réseau des eaux pluviales ;
- 80 % du montant HT du coût total des prestations pour la mise en place de l'éclairage public ;
- 90 % du montant HT du coût total des prestations pour la mise en place des signalisations verticale et horizontale ;
- 90 % du montant HT du coût total des prestations pour l'aménagement paysager.

Description des travaux	Montant des travaux € HT	Part OPERATEUR		Part METROPOLE TPM	
		%	€ HT	%	€ HT
Travaux de voirie	416 092,00 €	90%	374 482,80 €	10%	41 609,20 €
Travaux réseaux pluvial	57 850,00 €	80%	46 280,00 €	20%	11 570,00 €
Eclairage public	111 136,00 €	80%	88 908,80 €	20%	22 227,20 €
Signalisation (Verticale et Horizontale)	19 060,00 €	90%	17 154,00 €	10%	1 906,00 €
Aménagement paysager	188 864,00 €	90%	169 977,60 €	10%	18 886,40 €
TOTAL	**793 002,00 €**	**87,87%**	**696 803,20 €**	**12%**	**96 198,80 €**

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de l'Opérateur, à verser à la Métropole, s'élève à **six cent quatre-vingt-seize mille huit cent trois euros et vingt centimes nets de taxes (696 803,20 € nets de taxes).**

Les Parties conviennent que le montant de la participation mentionnée, ci-dessus, pourra être ajusté, à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5 % du montant de la participation. Il sera procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant tel que mentionné à l'article 10.

- **Article 5 – Modalités de paiement de la participation financière**

En exécution de titres de recettes, l'Opérateur s'engage à verser à la Métropole Toulon Provence Méditerranée la participation financière visée à l'article 4 des présentes et mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- Un premier versement correspondant à 25 % du montant de la participation financière à compter de la date de signature de l'acte d'acquisition du foncier ;
- un deuxième versement correspondant à 25 % du montant de la participation financière à compter de la déclaration d'ouverture de chantier du projet immobilier ;
- Un troisième versement correspondant à 50 % du montant de la participation financière au démarrage des travaux objet de la présente convention.

Pour le cas où le coût effectif des équipements définis aux articles 1 et 3 et donc le montant de la participation due par l'Opérateur au titre de l'article 4 venait à évoluer postérieurement au deuxième versement, il sera procédé selon le cas :

- soit au remboursement à l'Opérateur du trop-perçu dans les (2) deux mois suivant la justification du coût des équipements, dans la limite des 5 % évoqués à l'article 4,
- soit à un quatrième versement, dans la limite des 5 % évoqués à l'article 4, par l'Opérateur correspondant à la différence entre le montant de participation déjà versé et le montant de participation réajusté suite à la justification du coût effectif des équipements par voie d'avenant. Ce quatrième versement devenant exigible après un délai de (2) deux mois suivant la signature de l'avenant.

L'éventuel réajustement financier sera versé au décompte général et définitif.

Chaque versement sera effectué dans un délai de 30 jours après réception d'un titre de recettes émis par la Métropole.

- **Article 6 – Délai de réalisation des équipements publics**

La Métropole s'engage à lancer les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 1 une fois que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) relative au projet de construction sera déposée en mairie de Six-Fours-les-Plages et que le premier

JM

versement mentionné à l'article 5 sera devenu exigible. Les travaux seront réalisés, à partir de cette date d'exigibilité du premier versement, dans un délai maximum de 24 mois.

Une réunion de coordination entre le maitre d'ouvrage public et l'Opérateur sera organisée préalablement au démarrage des travaux des équipements publics. Elle permettra de coordonner le phasage et les délais de réalisation des travaux des équipements publics avec l'avancement et les besoins du projet de construction et fixera les délais de mise en service.

- **Article 7 – Restitution de la participation financière**

Si les équipements publics définis à l'Article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à l'Opérateur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

- **Article 8 - Abandon du projet de construction**

Dans le cas d'un abandon de son projet de construction, il est défini ce qui suit :

- Si l'Opérateur décidait de renoncer à son projet de construction en raison de recours contre les autorisations d'urbanisme à obtenir, d'impossibilité d'acquérir le foncier aux prix et conditions escomptés, ou pour tout autre événement extérieur l'empêchant de réaliser son projet, il devra notifier sa décision de renonciation au projet par courrier recommandé avec accusé de réception adressé à la Métropole.

  Dans ce cas, les présentes seront automatiquement considérées comme caduques à la date de réception dudit courrier et l'Opérateur déchargé de ses obligations sous les réserves ci-après exposées.

Toutefois,

- Les équipements publics déjà réalisés suite à la déclaration d'ouverture de chantier ne peuvent faire l'objet d'aucune restitution des sommes versées au titre des participations au projet urbain partenarial ;
- Pour les équipements publics en cours de réalisation, aucun remboursement de la participation de l'Opérateur déjà payé ne peut être réclamé. De plus l'Opérateur devra s'acquitter de sa participation permettant aux différents maîtres d'ouvrage de solder les marchés en cours sur le ou les équipements concernés.

Dans le cas où les équipements publics à créer, dont la liste est fixée par l'article 1, n'ont pas été réalisés dans le délai prévu, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à l'Opérateur.

Cette disposition ne s'applique pas si l'Opérateur n'a pas versé la totalité de la participation prévue à l'article 5, dans les délais prévus à l'article 5.

- **Article 9 – Exonération de la taxe d'aménagement**

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de six (6) ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Métropole compétente et en mairie de Six-Fours-les-Plages. Elle pourra être portée jusqu'à 10 ans en cas de recours contentieux ayant un impact significatif sur la date d'achèvement des travaux après accord express des parties.

JJ JM

- **Article 10 - Avenant**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

S'ils concernent la Métropole, ces avenants devront être signés par la Présidente dûment autorisée par le Conseil de la Métropole et par l'Opérateur.

Tel sera notamment le cas des modifications portant sur la programmation des équipements publics, le calendrier de réalisation des équipements publics, l'échéancier de paiement des participations par l'Opérateur.

Les adaptations de calendrier permettant de faire correspondre au mieux les interventions des différents maîtres d'ouvrage aux besoins de l'opération objet de la présente convention pourront être ajustées sans conclusion d'avenants.

- **Article 11 – Transfert de permis de construire, mutations**

En cas de transfert des autorisations d'urbanisme relatives au projet de construction, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

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

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

- **Article 12 – Litige**

Tout différent relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties. A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif, de Toulon, compétent.

- **Article 13 – Affichage et caractère exécutoire**

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature ainsi que du lieu où le document peut être consulté au siège de la Métropole Toulon Provence Méditerranée compétente et au siège de la mairie de Six-Fours-les-Plages, ainsi qu'aux recueils des actes administratifs mentionnés à l'article R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Fait à Toulon, le 19 JUIN 2026

En deux exemplaires originaux.

Pour
Bouygues Immobilier

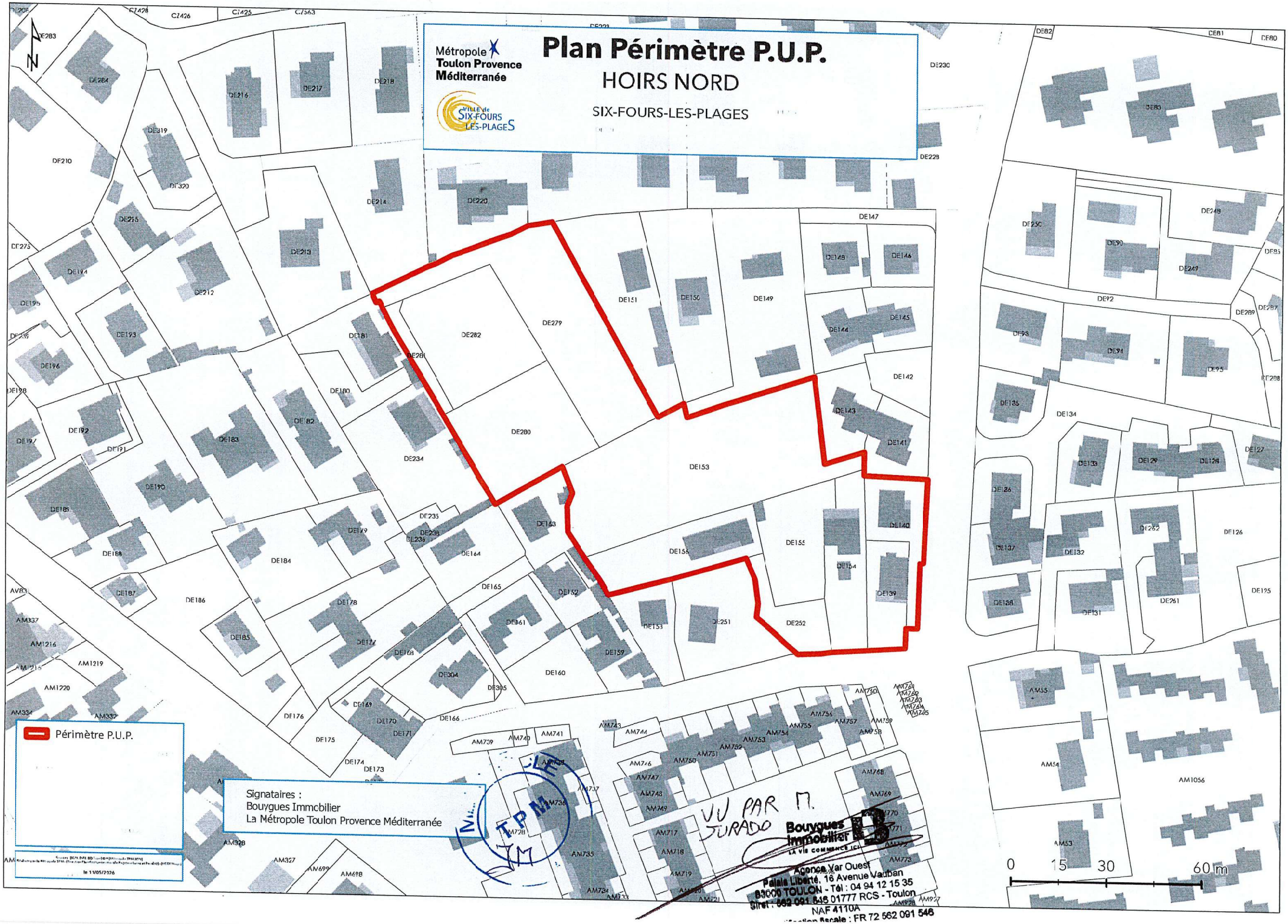
Directeur des opérations
Monsieur Jérémy JURADO

Bouygues Immobilier
LA VIE COMMENCE ICI
Agence Var Ouest
Palais Liberté, 16 Avenue Vauban
83000 TOULON - Tél. 04 94 12 15 35
Siret 562 091 546 01777 RCS - Toulon
NAF 4110A
TVA - Identification fiscale : FR 72 562 091 546

Pour la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

MÉTROPOLE TPM

La Présidente
Madame Josée MASSI


Métropole Toulon Provence Méditerranée
Plan Périmètre P.U.P.
HOIRS NORD
SIX-FOURS-LES-PLAGES
Périmètre P.U.P.
Signataires :
Bouygues Immobilier
La Métropole Toulon Provence Méditerranée
VU PAR M. JURADO
Bouygues Immobilier
Agence Var Ouest
Palais Liberté, 16 Avenue Vauban
83000 TOULON - Tél : 04 94 12 15 35
Siret : 562 091 548 01777 RCS - Toulon
NAF 4110A
FR 72 562 091 548
0 15 30 60 m