



Haulotte-Brossette à Bassens

Convention de projet urbain partenarial

Avenant n°2 à la convention du 23/07/2012

GRAND CHAMBERY

DIRECTION DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT LOCAL

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex

04 79 96 86 32 - grandchambery.fr -  @GrandChambery - cmag-agglo.fr

Entre

La Communauté d'agglomération Grand Chambéry, domiciliée 106 allée des Blachères - CS 82618 - 73000 Chambéry, représentée par son Président ou son représentant, dûment habilité par délibération n ° du Conseil communautaire du devenue exécutoire le

d'une part,

Et

La société foncière H&B, dont le siège social est au 536 Rue Costa de Beauregard à Chambéry, représentée par M. Bernard Dullin et M. Thierry Mazzilli, agissant conjointement en qualité de Co-Gérant statutaire de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts annexés aux présentes (annexe n°1),

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit

Préambule

Vu l'arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2015 modifiant les statuts de la Communauté d'agglomération dans l'exercice de plein droit en lieu et place des communes membres de la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », la Communauté d'agglomération est seule compétente sur son périmètre dans la conclusion de convention de projet urbain partenarial.

Objet de la convention

Lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements publics, l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux propriétaires des terrains, aux aménageurs ou aux constructeurs de conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

La société foncière H&B a un projet d'aménagement et de construction sur la commune de Bassens nécessitant la réalisation d'équipements publics. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain sur un ancien site d'activités d'environ 4 hectares avec la réalisation d'un programme de constructions mixtes comprenant majoritairement de l'habitat mais également des surfaces commerciales, tertiaires et artisanales. Cet aménagement permet de développer environ 36 000 m² de surface hors œuvre nette dont 31 000 m² à destination de logements et 5 000 m² à destination d'activités.

Cette opération dénommée « H&B », est située à Bassens dans le quartier de Sainte-Thérèse, sur le périmètre tel que visé à l'article 1 de la présente convention. Elle sera mise en œuvre après obtention d'autorisations d'urbanisme.

La Communauté d'agglomération a la compétence en matière de PLU sur l'ensemble de son territoire. La commune de Bassens a délégué à la communauté d'agglomération ses compétences au titre des voiries d'intérêt communautaire, des transports, des cours d'eau et des réseaux d'eaux usées et d'eau potable. La communauté d'agglomération est ainsi directement concernée par une partie des travaux d'équipements publics visés à l'article 2 de la présente convention.

Préalablement à la signature de cette convention de PUP, la commune de Bassens a recherché et obtenu l'accord de la communauté d'agglomération sur la réalisation de ces équipements publics. L'engagement de cette dernière résulte d'une délibération du conseil communautaire n° 023-12 C en date du 9 février 2012, transmise en Préfecture le 17 février 2012.

A la suite de cette délibération, une convention de projet pour le secteur Haulotte Brossette a été signée entre la Communauté d'agglomération et la commune de Bassens pour fixer leurs obligations respectives dans ce projet (annexe n°2), et notamment la participation financière de la Communauté d'agglomération.

En vertu de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, la présente convention de PUP est conclue entre la Communauté d'agglomération et l'aménageur. Elle a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par les collectivités compétentes (commune de Bassens et Communauté d'agglomération) est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement et de construction de l'aménageur décrite ci-dessus, à l'exclusion des équipements publics faisant l'objet d'un régime de participation spécifique.

ARTICLE 1. Périmètre de la convention – Opération de construction nécessitant la réalisation d'équipements publics (inchangé)

Le périmètre d'application de la convention de projet urbain partenarial est délimité sur le plan annexé aux présentes (annexe n°3).

Les terrains couverts par ce périmètre représentent une superficie totale de l'ordre de 4 hectares correspondent aux parcelles cadastrées section B numéros 2187, 2189, 2159,1967 et 2157 classées en zones UCp1 et Uep du Plan local d'urbanisme.

En vertu des pièces annexées aux présentes (annexe n°4), l'aménageur maîtrise la propriété de la totalité des parcelles sur lesquelles il doit réaliser le projet visé ci-dessus nécessitant la réalisation des équipements publics prévus aux présentes.

ARTICLE 2. Equipements publics à réaliser (inchangé)

Les équipements publics nécessaires à la réalisation de l'opération de construction mentionnée ci-dessus, avec les coûts prévisionnels correspondants sont indiqués ci-après. Ce programme de travaux est définitif.

Haulotte Brossette		maîtrise d'ouvrage	Coût prévisionnel yc moe en € HT (date de valeur 1/1/2012)
Voirie communautaire	Foncier (valeur estimée)	-	261 179
	Tronçon nord comprenant : travaux préparatoires, terrassements, bordures, revêtements, éclairage, espaces verts, signalisation, mobilier urbain, collecte EP	GC	316 440
	Collecteur EP300 sur tronçon sud en attente	GC	7 560
	Aménagements cycles - Connexion voie verte	GC	23 760
	connexion voie verte, aménagement - espaces verts, éclairage, terrassement		
Equipement public	Accueil petite enfance	Commune	1 000 000
TOTAL			1 608 939

Pour mémoire	Travaux réalisés conjointement à la voirie mais non nécessaire à l'opération		
Cours d'eau	Dérivation du nant Petchi	GC	<i>chiffrage en cours</i>

Ces équipements sont à réaliser sur la base du schéma d'aménagement de principe annexé à la présente convention (annexe n°5).

Pour mémoire et conformément aux stipulations de l'article 5 de la présente convention, la participation pour la réalisation des réseaux d'eaux usées nécessaires à l'opération ne fait pas partie de la contribution financière prévue au titre de la présente convention de projet urbain partenarial. Elle sera perçue au titre de la participation pour le financement de l'assainissement collectif par les articles

L. 1331-1-1 et L. 1331-1-7 du code de la santé publique, directement auprès des différents constructeurs qui interviendront sur l'opération réalisées par l'aménageur.).

ARTICLE 3. Maîtrise d'ouvrage (inchangé)

Comme détaillé supra, les maîtrises d'ouvrage sont réparties entre la commune de Bassens et la communauté d'agglomération, en fonction de leurs compétences respectives, et selon la convention de projet du secteur Haulotte Brossette établie entre ces deux collectivités.

ARTICLE 4. Réalisation et date d'achèvement des équipements publics

La société foncière H&B compte livrer les premiers ilots (C1) au deuxième semestre 2014.
Aux termes de la convention prévue entre la Communauté d'agglomération et la Commune de Bassens, chacune s'engage à achever les travaux qui lui incombent tels que prévus à l'article 2 de la présente convention, avant le 31 décembre 2019.

ARTICLE 5. Prise en charge financière des équipements publics (inchangé)

La participation financière spécifique pour la réalisation des réseaux d'eaux usées, qui fait l'objet d'un régime au titre de la PFAC, n'est pas incluse dans la contribution financière prévue au titre de la présente convention. Elle sera perçue dans les conditions prévues par la loi directement auprès des différents constructeurs intervenant sur l'opération conduite par l'aménageur.

Au titre de la présente convention, la participation de l'aménageur, proportionnelle aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 1, est définie par équipement public comme suit :

- Pour les équipements publics relevant de la compétence de la Communauté d'agglomération, création d'une VIC nouvelle et aménagements cyclables : 96% soit une participation de 584 581 €.
- Pour l'équipement public d'accueil petite enfance relevant de la compétence de la Commune de Bassens : 14 % du coût de l'équipement, soit une participation de 140 000 €.

En conséquence, et sur la base du coût prévisionnel hors taxes de ces équipements, le montant de la participation totale à la charge de l'aménageur, tel que détaillé à l'article 2, s'élève à **724 581 €** (sept cent vingt quatre mille cinq cent quatre-vingt un euros).

Au titre de la présente convention, cette participation de l'aménageur de 724 581 € est acquittée sous la forme :

- d'une contribution financière d'un montant de **435 596 €** (quatre cent trente cinq mille cinq cent quatre-vingt seize euros) à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la TVA selon la réglementation en vigueur.,

d'un apport de terrain non bâti, tel que précisé en annexe 8, de **288 985 €**, composé d'une partie de 4018,14 m2 estimés à 261 179 € et une partie en zone PPRi et en emplacement réservé au PLU de 1619,36 m2 estimés à 27 806 €.

Les montants des participations relatives aux équipements visés ci-dessus ont été établis par les maîtres d'ouvrage. Ils pourront être individuellement redéfinis par type d'ouvrage sur justificatifs produits par les maîtres d'ouvrage pour le coût des travaux et frais divers, en fin d'opération.

En cas d'aléa exceptionnel entraînant des surcoûts le montant des participations pourra faire l'objet d'un avenant dans les conditions précisées à l'article 13.

ARTICLE 6. Modalités de l'apport en terrain (inchangé)

L'apport du terrain libre et dégagé de toutes servitudes autres que l'accès à la parcelle propriété de la SCI « 3 P » (parcelle « Bataille ») et l'implantation de piézomètres, sera régularisé dans un délai de 12 mois après la signature du PUP.

La société foncière H&B supportera les frais de bornage et de notaire.

ARTICLE 7. Modalités de paiement et garanties financières

En exécution de titres de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, l'aménageur s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge par un versement proportionnel à la surface de plancher déclarée à l'ouverture de chantier (Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier - DROC) correspondant à chaque permis de construire.

Les règlements seront faits à la Communauté d'agglomération.

Dans un délai de 30 jours au plus à compter de l'obtention du permis d'aménager et des permis de construire des Lot 1 et Lot 2 purgés de tout recours, et avant tout commencement des travaux des équipements publics prévus par elle, l'aménageur devra avoir constitué une caution bancaire garantissant le paiement de la participation correspondant au montant prévisionnel visé à l'article 5. Cette caution bancaire pourra être mise en œuvre par la commune de Bassens, y compris au bénéfice de la Communauté d'agglomération, un mois après une mise en demeure restée sans effet en cas de défaillance des constructeurs dans l'exécution de leurs obligations prévues par la présente convention.

ARTICLE 8. Exonération de la Taxe d'aménagement (inchangé)

Les constructions édifiées dans le périmètre défini à l'article 1 seront exonérées du paiement de la Taxe d'aménagement (TA) pendant le délai de 10 ans à compter du premier jour d'affichage en mairie de la mention de la signature de la présente convention, conformément à l'article R 332-25-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 9. Caractère exécutoire de la convention (inchangé)

Sous réserve des dispositions de l'article 10, la présente convention de projet urbain partenarial est exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'exécution des formalités de publicité prévues à l'article R 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 10. Conditions suspensives (inchangé)

La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'obtention des autorisations d'urbanisme définitives, la purge des recours devant les juridictions administratives ou d'un éventuel retrait administratif étant une condition déterminante de l'engagement des parties.

ARTICLE 11. Non-respect de l'engagement à réaliser les travaux (inchangé)

Si les équipements publics définis à l'article 2 ne sont pas réalisés du fait des maîtres d'ouvrage à l'issue du délai prévu à l'article 4, les sommes représentatives du coût des équipements correspondants pris en charge par l'aménageur lui seront restituées, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les autorités compétentes.

Ce remboursement sera effectué dans un délai de 60 jours à compter du procès-verbal de constat de carence, qui devra être régularisé entre les parties dans les 30 jours suivant la demande de l'aménageur.

ARTICLE 12. Non réalisation de l'opération d'aménagement (inchangé)

Sous réserve des dispositions prévues à l'article 10, en cas d'abandon ou de non-exécution de tout ou partie du projet d'aménagement et de construction par l'aménageur, pour quelle que cause que ce soit, celui-ci :

- Reste tenu au paiement de la participation correspondant aux dépenses engagées par les maîtres d'ouvrages, ou le cas échéant restant à engager sans préjudices des indemnités qui pourront leur être dues en raison des dommages résultant de ce fait, notamment les frais éventuels de remise en état des lieux,
- Ne pourra demander aucune restitution de la participation si les équipements publics ont été entièrement réalisés et achevés.

ARTICLE 13. Modifications de la convention (inchangé)

Toutes modifications de la présente convention pourront faire l'objet d'avenants conclus selon les mêmes formalités, notamment en cas de modification du programme d'équipements publics et du montant de la participation financière résultant de celle-ci, notamment du fait de sujétions techniques imprévus ou de modification de son projet de construction par l'aménageur.

A cette fin, la commune de Bassens sera tenue de solliciter l'accord préalable de la Communauté d'agglomération pour la part qui la concerne.

ARTICLE 14. Litiges (inchangé)

Tous litiges auxquels pourrait donner lieu l'exécution de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Grenoble.

Fait à Chambéry, le

Pour la Communauté d'agglomération,

Pour la société foncière H&B,

Annexes :

- Annexe 1 : Décision de la Société foncière H&B
- Annexe 2 : Avenant n°2 à la convention de mise en œuvre du projet urbain partenarial entre la communauté d'agglomération et la commune de Bassens
- Annexe 3 : Périmètre d'application la convention de projet urbain partenarial
- Annexe 4 : Maîtrise foncière de l'aménageur
- Annexe 5 : Schéma d'aménagement de principe des équipements publics à réaliser - programme de travaux et échéancier prévisionnel
- Annexe 6 : Apport en foncier : délimitation de l'emprise

Annexe 3 : Périmètre d'application la convention de projet urbain partenarial



BASSENS

Secteur Haulotte-Brossette

ANNEXE N°5

Schéma d'aménagement de principe des
équipements publics à réaliser - programme de
travaux et échéancier prévisionnel

Plan de localisation des équipements publics nécessaires à la réalisation du projet



1- Dérivation du Nant Petchi

2- Voirie d'intérêt communautaire

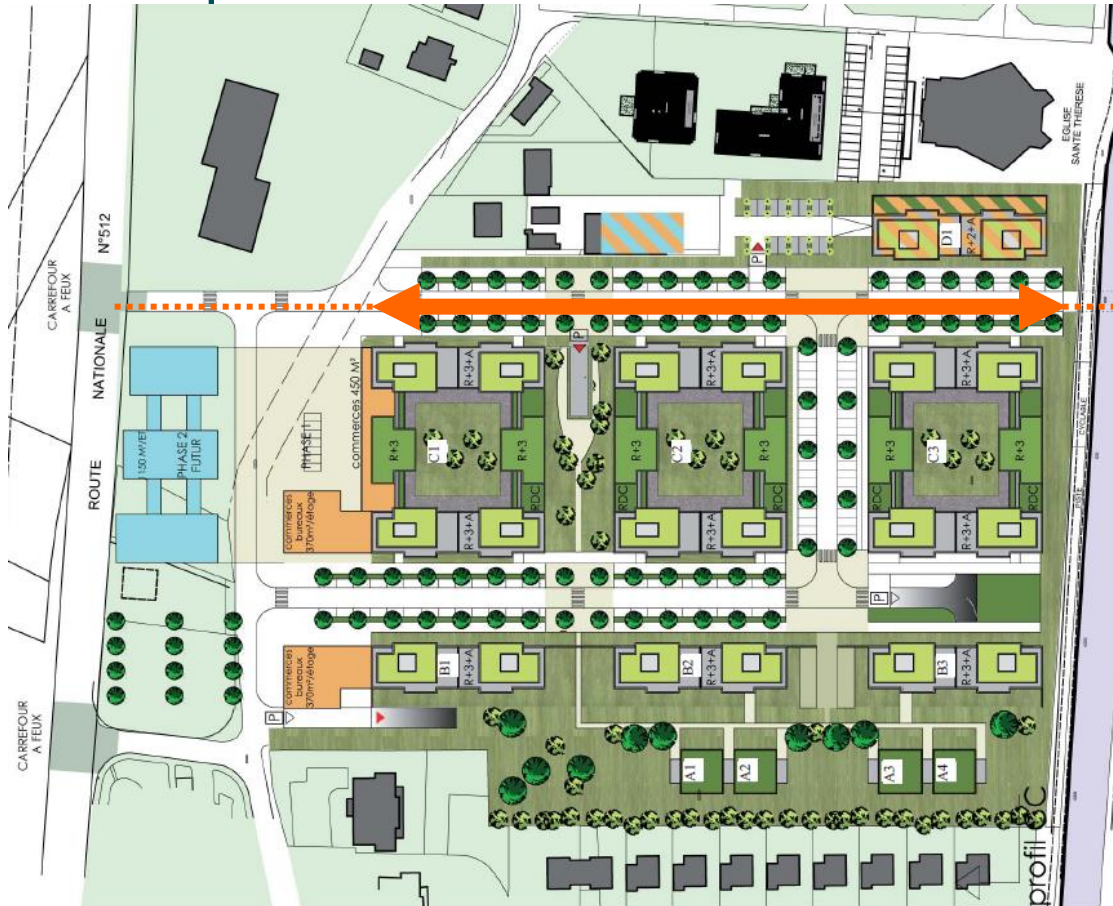
3- Connexion voie verte

4- Equipement d'accueil petite enfance

◇ Périimètre de la convention de projet urbain partenarial

2- Voirie d'intérêt communautaire

Voirie d'intérêt communautaire à créer entre la rue de la Martinière et la Leysse

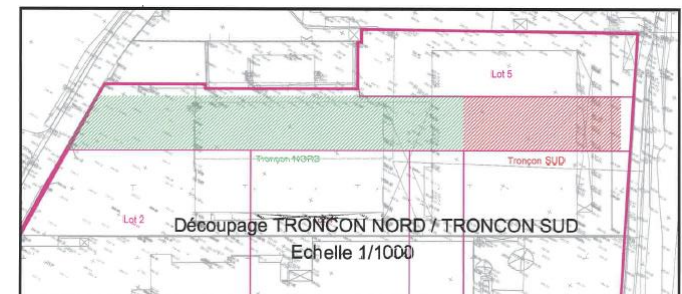


Description du projet

Création d'une voirie d'intérêt communautaire nouvelle disposant d'un gabarit suffisant pour relier si nécessaire à terme l'avenue de Turin à la RD1006 avec un franchissement de la Leysse.

Elle permet également la desserte du nouveau quartier avec bouclage, évitant des dessertes en impasse.

Elle est découpée en deux tronçon : un tronçon nord nécessaire à l'opération et un tronçon sud, permettant à terme la liaison avec la RD1006, non nécessaire à l'opération.



2- Voirie d'intérêt communautaire

Principes d'aménagement issus de l'étude de faisabilité en date de décembre 2011 :

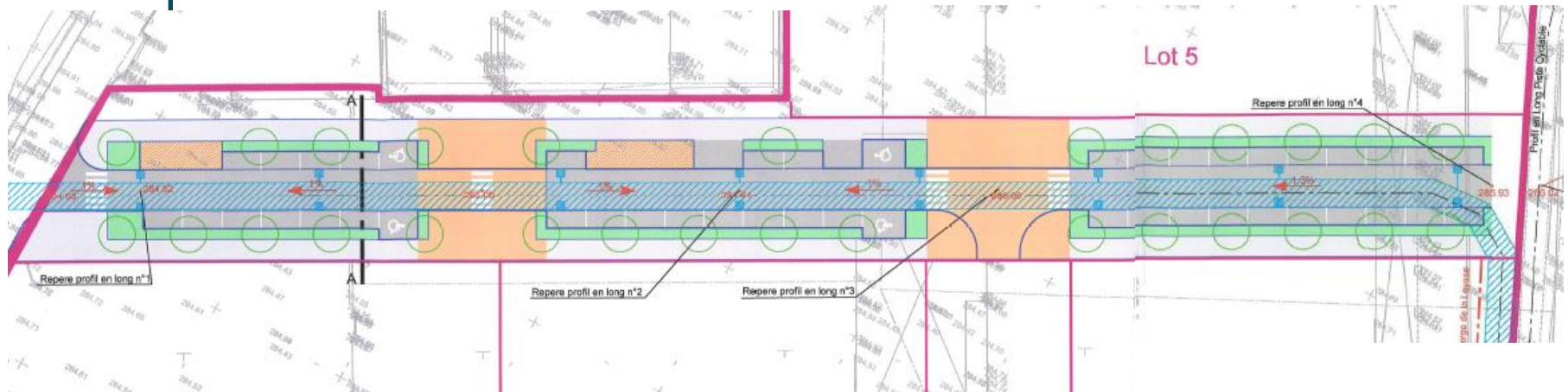
- Chaussée de 6 m. en toit,
- Mise en place de trottoirs de 3 m. de part et d'autre,
- Insertion de places de stationnement latérales desservant l'opération,
- Eclairage public par lampadaires implantés dans les bandes d'espaces verts,
- Gestion des réseaux d'eaux pluviales par collecteur de Ø 300mm.

Coût estimatif des travaux : 698 579 € HT incluant l'ensemble des études de maîtrise d'œuvre ainsi que le coût des travaux et l'acquisition foncière

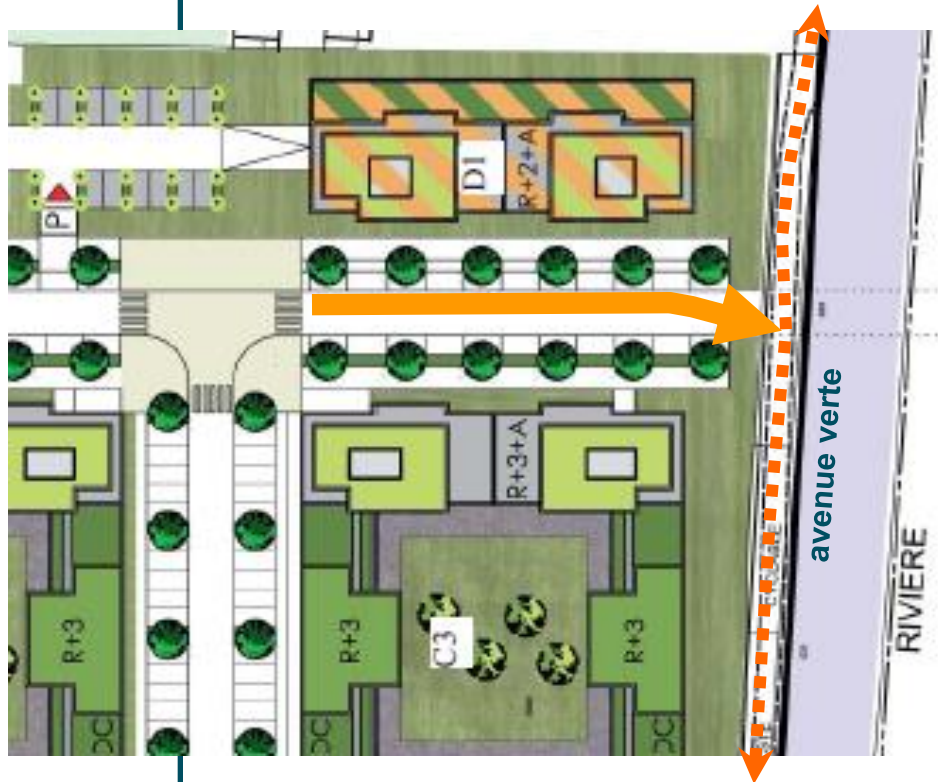
Echéancier prévisionnel des travaux :

- 3ème trimestre 2014 façade Est de l'ilot 2 : trottoirs – espaces verts et piste provisoire
- 2015 - 2016 : réalisation de la voirie du tronçon nord

Plan d'aménagement prévisionnel



3- Connexion à la voie verte



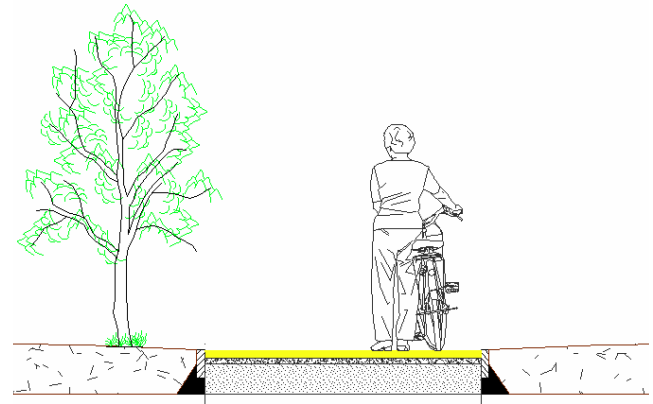
Principes d'aménagement issus de l'étude de faisabilité en date du décembre 2011 :

Le tronçon sud de la voirie n'étant pas réalisé immédiatement, il est prévu une connexion du futur quartier à la voie verte de la Leysse pour les circulations douces (piétons et cycles).

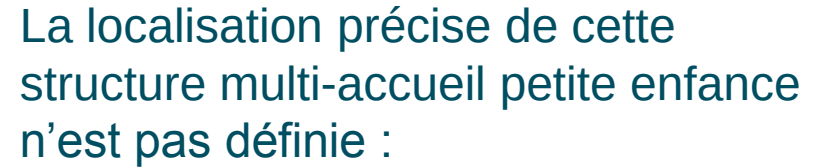
- Mise en place d'une liaison cyclable et piétonne
- Terrassements
- Aménagement espaces vert et mise en place d'éclairage.

Coût estimatif des travaux : 23 760 € HT incluant l'ensemble des études de maîtrise d'œuvre ainsi que le coût des travaux

Echéancier prévisionnel des travaux : réalisation en 2016



Secteur d'implantation



- Capacité d'une trentaine de places
- Bâtiment de 400 à 500m²

Coût prévisionnel : 1 000 000 €

Echéancier prévisionnel : livraison en 2018

BASSENS

Secteur Haulotte-Brossette

ANNEXE N°6

Apport en foncier – délimitation des surfaces



