

PROJET

AU 30 MARS 2015

Convention de Projet urbain partenarial (PUP) relatif au projet d'aménagement du secteur de Mas de Blanc

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 SAS MAS BLANC, domiciliée 8 avenue de la Martelle 81 150 Terssac, représentée par monsieur Escaffre, dûment habilité aux fins des présentes, en vertu de xxxxxxxxxxxxxxxx

Étant précisé que la SAS Mas Blanc garde la possibilité de désigner toute autre personne physique ou morale, aux fins de se substituer à elle, partiellement ou totalement.

Ci-après désignée par «SAS Mas Blanc».

d'une part,

LA COMMUNE D'ALBI, représentée par son Maire, madame Stéphanie Guiraud-Chaumeil, habilitée à cet effet par délibération du conseil municipal du XXXXX, dont une copie conforme demeurera ci-annexée.

Ci-après désignée «la Commune »

d'autre part,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS, représentée par son Président, monsieur Philippe Bonnacarrère, habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire du XXXXXX, dont une copie conforme demeurera ci-annexée.

Ci-après désigné «l'Agglomération».

d'autre part,

SOMMAIRE

Article 1 : Objet de la convention	4
Article 2 : Périmètre d'application de la convention	4
Article 3 : Description du projet d'aménagement de la SAS Mas Blanc	4
Article 4 : Programme et coût des équipements d'accompagnement au projet urbain	4
1. Description sommaire des équipements publics à réaliser	4
2. Dépenses globales prévisionnelles liées à la réalisation des équipements publics	5
3. Dépenses globales prévisionnelles pouvant être retenues dans le calcul de la participation ..	6
Article 5 : Participation financière de la SAS Mas Blanc au programme des équipements publics ...	6
Article 6 : modalités et délais de paiement	7
Article 7 : révision du montant de la participation	7
Article 8 : Calendrier prévisionnel de réalisation des équipements	7
1 Programme sous maîtrise d'ouvrage de la SAS Mas Blanc	8
2 Programme sous maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre communautaire	8
Article 9 – Exonération des taxes d'urbanisme	8
Article 10 – Exécutoire de la convention de PUP – report du périmètre au PLU	8
Article 11 – Garanties conventionnelles	9
1. Non réalisation du programme d'équipements publics par l'Agglomération	9
2. Non réalisation du projet d'aménagement par la SAS Mas Blanc	9
Article 12 – Conditions suspensives au profit de la SAS Mas Blanc, de la Commune et de l'Agglomération	9
Article 13 – Modalités de reversement de la participation à la communauté d'agglomération de l'Albigeois	10
Article 14 – Durée de la convention	10
Article 15 – Modification de la convention par avenant	10
Article 16 – Litiges	10

Préalablement à l'objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit.

Le secteur de Mas de Blanc est un secteur de développement pour la ville d'Albi. Situé aux abords du parc Atlantis et de la route de Cordes, il figure au plan local d'urbanisme (PLU) en zone AU et AU 1. Les principes de son aménagement figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au PLU.

La SAS Mas Blanc envisage de réaliser un projet immobilier sur les terrains lui appartenant sur ce site, et qui figurent au cadastre de la commune d'Albi, section EH n° 163 à 167 et 175, pour une contenance totale de 1ha 33 a 13ca. Cet ensemble immobilier est constitué de deux unités foncières situées de part et d'autre de la rue Lucie Aubrac dépendant du domaine public.

Ce projet, d'initiative et sous maîtrise d'ouvrage privée, vise à proposer une opération immobilière mixte qui s'inscrit dans le parti d'urbanisme de la commune d'Albi, tel qu'il ressort du PLU en vigueur, et qui respecte les OAP du PLU.

L'insuffisance des équipements publics existants au regard du programme de l'opération, rend nécessaire la réalisation de travaux de réaménagement de la rue Lucie Aubrac en profil urbain

(élargissement et renforcement en réseaux), afin d'accompagner la concrétisation de ce projet.

La SAS Mas Blanc a proposé, par le biais d'une convention de projet urbain partenarial (PUP), de prendre à sa charge la partie des équipements publics directement induits par l'opération immobilière qu'elle projette.

Par ailleurs, ces équipements publics, essentiels pour la réalisation de l'opération de la SAS Mas Blanc, présentent également un intérêt pour le développement global du secteur. Leur poursuite sur l'emplacement réservé n°103 prévu pour la liaison au hameau du Mas de Blanc, permettront de nouvelles constructions.

Aussi, en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme (instauré par la loi ALUR), la Commune a défini par délibération du un périmètre global de PUP.

Ainsi, dans le délai de 15 ans, au fur et à mesure des opérations d'aménagement qui se réaliseront à l'intérieur de ce périmètre, les collectivités programmeront les équipements publics nécessaires, et concluront de nouveaux PUP avec les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les travaux de voirie, d'éclairage public, de TIC et d'assainissement seront réalisés, sous maîtrise d'ouvrage de l'Agglomération, par tranches dont celle bénéficiant au projet de la SAS Mas Blanc constitue la première.

Pour l'opération de la SAS Mas Blanc, la communauté d'agglomération de l'Albigeois et la commune d'Albi ont, par délibérations respectives du , approuvé les modalités de réalisation de ces équipements publics, et de la participation de la SAS Mas Blanc ; objet des présentes.

Afin de valider les modalités de prise en charge d'une partie de ces ouvrages par la SAS Mas Blanc, les parties ont décidé de conclure une convention de PUP tripartite entre la SAS Mas Blanc réalisant l'opération immobilière, la ville d'Albi et la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

En effet, en application de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, il appartient à la Commune, seule compétente en matière de plan local d'urbanisme, de consentir ou non sur son territoire à la conclusion d'une convention relative à un tel mode de financement des équipements publics, qu'elle en soit maître d'ouvrage ou que cette maîtrise d'ouvrage incombe à d'autres personnes publiques.

La communauté d'agglomération de l'Albigeois, au titre de ses compétences voirie, éclairage public, TIC et assainissement, est maître d'ouvrage des travaux relatifs aux équipements publics à réaliser, et est de ce fait légitime à être cosignataire de cette convention.

Ceci exposé, les parties sont convenues de ce qui suit.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet de définir la participation financière de la SAS Mas de Blanc, à la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de la convention.

Article 2 : Périmètre d'application de la convention

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 aux présentes.

Article 3 : Description du projet d'aménagement de la SAS Mas Blanc

Le projet de la SAS Mas Blanc vise à proposer une opération immobilière mixte comprenant la réalisation de locaux commerciaux et d'habitation, de 33 logements, dont 27 sociaux (12 collectifs et 15 individuels), 8 lots en accession libre et des équipements propres nécessaires à leur desserte - voirie interne, réseaux et places de stationnement-.

Le programme de cette opération est défini à l'annexe 2 de la présente convention.

Article 4 : Programme et coût des équipements d'accompagnement au projet urbain

■ Équipements privés propres à l'opération d'aménagement de la SAS Mas Blanc

La SAS Mas Blanc assurera la maîtrise d'ouvrage et la charge financière relatives à la réalisation des travaux afférents aux équipements privés propres à la desserte de l'ensemble des constructions (les voiries, les réseaux, les espaces verts,...) au sein de son assiette foncière.

Elle supportera directement le coût des extensions et raccordements au réseau ERDF rendus nécessaires par ses projets de constructions.

■ Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Commune et de l'Agglomération

L'insuffisance des équipements publics existants au regard de ce programme, rend nécessaire la réalisation de travaux de réaménagement de la rue Lucie Aubrac en profil urbain (élargissement et renforcement en réseaux), afin d'accompagner la concrétisation de ce projet, et l'aménagement futur du secteur de Mas de Blanc.

La Commune d'Albi et l'Agglomération agissant en qualité de maître d'ouvrage, chacune pour leur propre compétence, s'engagent à réaliser les opérations et équipements publics induits par l'opération immobilière mixte sur la rue Lucie Aubrac, dont le descriptif et le coût prévisionnel sont précisés ci-après.

I. Description sommaire des équipements publics à réaliser

• *A la charge de la Commune*

- Acquisition foncière : Pour les besoins de l'opération privée, et vu la liaison avec le Mas de Blanc et le futur projet de développement, la réalisation de trottoirs de part et d'autre de la chaussée est indispensable. Cet aménagement, et la topographie des lieux rendent nécessaire l'acquisition par la Commune d'une bande de terrain d'environ 365 m² à prendre sur les parcelles figurant au cadastre d'Albi, section EH, n° 163 à 167 et 175.

Il est précisé, par ailleurs que la Commune et la SAS Mas Blanc envisagent sur ce site, en plus de cette cession, plusieurs opérations foncières : cession par la Commune à la SAS Mas Blanc des délaissés de voirie éventuels, rétrocession de la voie et espaces communs relatifs au projet de logements sociaux dédiés à Tarn Habitat.

Ces mutations respectives ne pourront intervenir que dès lors que les emprises respectives seront définies. Pour ce faire, les équipements du projet de PUP (privés et publics) doivent être achevés.

Aussi, sans attendre cette date, la SAS Mas Blanc autorise expressément la Commune et l'Agglomération à réaliser les équipements publics nécessaires sur les emprises définies au plan ci-joint en annexe 4 dans la présente convention.

■ Travaux

Réseau eau potable :

Sans objet : il n'y aura pas de travaux au niveau du réseau d'adduction d'eau potable.

En effet, le réseau existant est en diamètre 100 et la défense incendie est assurée par deux poteaux situés dans le hameau et rue des Fontanelles.

Extension du réseau électrique :

Sans objet : les équipements rendus nécessaires par l'opération de la SAS Mas Blanc constituent un équipement propre à l'opération, ils seront financés directement par la SAS Mas Blanc. En effet, le raccordement n'excède pas cent mètres et les réseaux correspondants sont dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins de ce projet, et ne sont pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

• ***A la charge de l'Agglomération***

■ Travaux

Voirie :

Les travaux porteront sur le réaménagement de la rue Lucie Aubrac, sur une longueur de voie d'environ 170 ml. Réalisation d'une chaussée, revêtue par un tapis d'enrobés semi-grenus 0/10 de 6 cm, de 5,5 m de large, et de trottoirs aménagés de part et d'autre (1,5 m côté locaux commerciaux et 2 m côté logements sociaux).

Réseaux :

L'ensemble des réseaux éclairage public, pluvial et TIC sera repris pour permettre l'opération. Le réseau eaux usées sera prolongé jusqu'à la jonction du chemin rural et restera sur le domaine public. La propriété concernée par le projet immobilier sera desservie par ces réseaux selon les points de raccordement prévus en accord entre l'Agglomération et la SAS Mas Blanc.

L'esquisse du projet d'aménagement routier du secteur figure en annexe 3 aux présentes.

Etudes PUP et études équipements publics

Les études inhérentes à la définition du projet urbain partenarial sont conduites par la Commune et celles relatives à la réalisation de ces équipements sont pilotées et réalisées par l'Agglomération.

2. Dépenses globales prévisionnelles liées à la réalisation des équipements publics

■ dépenses prévisionnelles relatives à la maîtrise foncière

• Le montant global prévisionnel du foncier :

La SAS Mas Blanc s'engage à céder à la Commune les terrains nécessaires à la réalisation de cette opération pour l'euro symbolique. Les frais de géomètre-expert y afférents seront supportés à hauteur de 50% pour chacune de ces deux parties.

L'ensemble des mutations précitées, entre la Commune et la SAS Mas Blanc sera concrétisé par un seul acte notarié, dont les frais seront supportés à hauteur de 50% pour chacune de ces deux parties.

■ dépenses prévisionnelles relatives aux travaux

• Le montant global prévisionnel des travaux, est estimé à 283 000 € HT, décomposé comme suit :

× travaux de réaménagement de la rue Lucie Aubrac :

pour un montant global estimatif de : 142 000 € HT

× mise en œuvre de réseaux : éclairage, réseaux humides, NTIC, ...

• réseau éclairage public :

pour un montant global estimatif de : 53 000 € HT

• réseau pluvial :

pour un montant global estimatif de : 53 000 € HT

• NTIC :

pour un montant global estimatif de : 20 000 € HT

• réseau eaux usées :

pour un montant global estimatif de : 15 000 € HT

■ Le coût global prévisionnel des études (montage PUP et voirie) est estimé à la somme forfaitaire de : 16 000 € HT

Le coût global prévisionnel des dépenses est estimé à : 299 001 € HT.

3. Dépenses globales prévisionnelles pouvant être retenues dans le calcul de la participation

Selon le principe de non-cumul le coût du réseau eaux usées, financé dans le cadre de la PAC, ne peut être retenu pour le calcul de la participation.

Ainsi, le montant global prévisionnel des travaux pouvant être retenus pour le calcul de la participation est estimé à **268 000 € HT**, et le montant global prévisionnel des dépenses pouvant être retenues pour le calcul de la participation est estimé à **284 001 € HT**.

Article 5 : Participation financière de la SAS Mas Blanc au programme des

équipements publics

La SAS Mas Blanc s'engage à verser à la Commune la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 4 nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2.

Il est rappelé que pour le calcul de la participation financière du promoteur la loi exclut les équipements propres. En outre, elle dispose que seul peut lui être imputé, le coût des équipements nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de la convention.

Le montant de cette fraction est fixée à 50% du coût global estimatif des dépenses pouvant être retenues dans le calcul de la participation, soit **142 001,00 € HT**.

Article 6 : modalités et délais de paiement

La présente convention constitue le fait générateur du versement des participations du projet urbain partenarial.

La SAS Mas Blanc s'engage à :

- apporter en paiement l'emprise nécessaire au réaménagement de la rue Lucie Aubrac, soit environ 365 m² (sous réserve d'un document d'arpentage, dressé par géomètre-expert) de terrain à prendre sur les parcelles EH n° 163 à 167 et 175. Cette cession interviendra avec plus grande contenance, à l'euro symbolique. Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge de la SAS Mas Blanc aux termes de l'article 5 ci-dessus. Ainsi qu'indiqué plus avant, les frais de géomètre inhérents à l'opération, seront supportés directement par la SAS Mas Blanc ;
- procéder au paiement du solde de cette participation, à savoir 142 000 € HT, en exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux par le trésorier municipal, selon les modalités suivantes :
 - 50%, soit 71 000 € HT, au démarrage des travaux relatifs aux équipements publics ;
 - le solde, soit 71 000 € HT, à la fin des travaux, après le décompte définitif.

Article 7 : révision du montant de la participation

Les coûts définis ci-dessus sont entendus comme des prix prévisionnels, provisoires, susceptibles d'évoluer en fonction de l'avancée des études.

Le montant prévisionnel définitif des travaux sera fixé au plus tard à l'issue de la consultation des entreprises.

Les parties sont convenues que la fraction de la participation constituant l'apport en numéraire, soit 142 000 € HT, défini à l'article précédent, constitue le montant maximum de la participation de la SAS Mas Blanc au PUP, objet des présentes. Ainsi, si le montant prévisionnel définitif des dépenses dépasse le montant initialement prévu, la participation de la SAS Mas Blanc restera inchangée.

Si à l'issue de la consultation des entreprises le montant prévisionnel définitif des dépenses est inférieur de plus de 10 % du montant initialement prévu, le montant de la participation sera ajusté à la baisse.

Article 8 : Calendrier prévisionnel de réalisation des équipements

Les parties signataires de la présente convention s'engagent à réaliser les équipements publics et privés dans un calendrier prévisionnel cohérent conformément au planning ci-dessous :

1 Programme sous maîtrise d'ouvrage de la SAS Mas Blanc

Les travaux de desserte de l'ensemble des constructions au sein de l'assiette foncière seront pilotés et réalisés exclusivement par la SAS Mas Blanc, comme suit :

- projet de logements sociaux, pour le compte de Tarn Habitat : le démarrage des travaux est prévu en juillet 2015, pour une livraison fin juillet 2016 ;
- locaux commerciaux et logements : à ce jour, le calendrier de construction n'est pas connu ;
- projets de construction sur les lots en accession libre : à ce jour, le calendrier de construction n'est pas connu.

Pour ce qui concerne les voiries et équipements devant être rétrocédés au domaine public communal et communautaire, ceux-ci devront être conformes aux règlements nationaux et locaux et plus particulièrement aux règlements communautaires de voirie, d'eau potable, d'assainissement, de collecte des déchets ménagers et assimilés et des prescriptions techniques obligatoires définies en matière d'eau potable, d'assainissement, de TIC et d'éclairage public.

2 Programme sous maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre communautaire

- Les travaux seront pilotés et réalisés par l'Agglomération. Les études AVP sont programmées pour fin mai 2015 au plus tard. La mise en œuvre des travaux interviendra à compter du 2^{ème} trimestre 2016 ou au plus tard, 3 mois avant la livraison de l'opération de logements sociaux pour le compte de Tarn Habitat.

Les parties ont tout intérêt à constater, d'un commun accord, que les travaux de réalisation des équipements publics peuvent commencer. A cet effet, la SAS Mas Blanc s'engage à avertir, par courrier, la Commune et l'Agglomération, 6 mois à l'avance, de la date prévisible de la première déclaration d'ouverture de chantier.

- La durée des travaux, qui reste à préciser en fonction des études techniques détaillées, est estimée à 3 mois, sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.
- Les travaux de finition de voirie seront réalisés à compter de la date du complet achèvement de l'ensemble des équipements propres par la SAS Mas Blanc.

Article 9 – Exonération des taxes d'urbanisme

Les constructions réalisées dans le périmètre de la présente convention, sont au titre de l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, exonérée de la part communale de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire de la commune d'Albi, pour une durée de sept (7) ans à compter de la date à laquelle la convention est rendue exécutoire.

Article 10 – Exécutoire de la convention de PUP – report du périmètre au PLU

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature aux lieux habituels d'affichage de la Commune et de l'Agglomération.

Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme dans les annexes.

Article 11 – Garanties conventionnelles

1. Non réalisation du programme d'équipements publics par l'Agglomération

Si le projet est abandonné avant le premier versement de la participation, la SAS Mas Blanc ne doit plus le paiement de la participation mais doit verser une indemnité de dédommagement à l'Agglomération d'un montant forfaitaire de 10 000 € HT correspondant aux frais d'études et frais divers engagés par elle (hors conditions suspensives et cas de force majeure).

Si les équipements publics considérés ne peuvent être réalisés du fait de force majeure les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées et aucune indemnité ne pourra être demandée à la Commune et de l'Agglomération.

2. Non réalisation du projet d'aménagement par la SAS Mas Blanc

Dans les cas de :

- non-respect ou d'une non conformité des engagements pris par l'opérateur dans les présentes ;
- impossibilité pour lui, à réaliser le projet, défini en annexe 2, en cas de non obtention des autorisations d'urbanisme ;
- d'un abandon par l'opérateur partiel ou total du projet, pour quelque cause que ce soit ;

Il sera procédé à la résolution de la présente convention et de toutes autres décisions qui y sont liées sans aucune indemnité pour la SAS Mas Blanc,

De même, dans l'ensemble de ces cas :

- dès lors que les équipements publics seront complètement réalisés, aucune restitution des participations ne pourra être demandée ;
- dès lors que les équipements publics auront fait l'objet d'une réalisation partielle, la Commune et l'Agglomération conserveront l'intégralité des participations correspondant aux acquisitions et travaux déjà réalisés ainsi que 50% du coût réel des études effectuées par les collectivités.

En cas de modification de programme du fait de la SAS Mas Blanc, conduisant à une réduction de la densité, la SAS Mas Blanc restera redevable des sommes versées et des sommes restant à verser, telles que prévues par la présente convention.

Dans ce cadre, l'Agglomération se réserve le droit de constater au fur et à mesure de la réalisation du projet d'aménagement, le bon respect des engagements de l'opérateur. A défaut elle pourra se défaire de ses propres engagements sans recours pour ce dernier à une quelconque indemnité.

Article 12 – Conditions suspensives au profit de la SAS Mas Blanc, de la Commune et

de l'Agglomération

L'exécution de la présente convention est conditionnée par l'obtention par SAS Mas Blanc, de l'ensemble des autorisations d'urbanisme, purgée de tous recours et de tout retrait, nécessaires à la réalisation de l'opération.

Il en résulte que la présente convention serait dépourvue de tous effets dans l'hypothèse où SAS Mas Blanc n'obtenait pas l'une des autorisations d'urbanisme précitées, ou si l'une de ces autorisations d'urbanisme faisait l'objet d'un recours contentieux, ou d'un retrait.

Article 13 – Modalités de reversement de la participation à la communauté d'agglomération de l'Albigeois

La Commune reversera à l'Agglomération la somme de 139 500 € HT, correspondant à la participation due au titre des équipements publics relevant de la compétence de l'Agglomération, déduction faite de la fraction des études préalables au montage du PUP assurées par la Commune (2 500 €), et le montant correspondant au coût du foncier (1€), soit 2 501 € HT.

La Commune procédera au versement de cette somme auprès de l'Agglomération au plus tard dans un délai de 3 mois à compter du deuxième versement de la SAS Mas Blanc auprès de la Commune suivant l'achèvement des équipements publics (cf. Article 6).

La SAS Mas Blanc accepte que toute modification relative aux modalités de reversement de la participation par la Commune au bénéfice de l'Agglomération, telles que décrites ci-dessus donnera lieu à un avenant signé exclusivement par les deux collectivités

Article 14 – Durée de la convention

La présente convention de PUP est conclue pour une durée de trois (3) ans qui commencera à courir à la date de la signature des présentes.

Article 15– Modification de la convention par avenant

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'un rapprochement entre les parties, et faire l'objet d'un avenant adopté dans les mêmes formes que la présente convention.

Article 16 – Litiges

Tout différend 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 du tribunal compétent, à savoir le tribunal administratif de Toulouse.

Fait à Albi, le

En trois (3) exemplaires originaux.