

PROJET URBAIN PARTENARIAL DES CLEES A MONTELMAR

Publiée le 11.10.22 Avenant n°1

à la convention du 18 octobre 2017

ENTRE LES SOUSSIGNES :

L'entreprise **VALRIM Aménagement**, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 1 000 000,00 €, ayant son siège social situé 24, rue Honoré Balzac, 26000 VALENCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de ROMANS-SUR-ISERE sous le n° 338 282 429, représentée par Monsieur Jérôme BECKER, Responsable du secteur sud, dûment habilité à l'effet des présentes par _____, qui s'est substituée aux entreprises DROME ARDECHE AMENAGEMENT FONCIER (DAAF) et DEVELOPPEMENT AMENAGEMENT TERRAINS (DAT) au titre de la convention susvisée, et ci-après dénommée « l'aménageur »,

d'une part,

ET :

La **communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération**, Maison des Services publics, 1 avenue Saint Martin à MONTELMAR (26200), représentée par sa 1^{ère} Vice-présidente, Madame Valérie ARNAVON, dûment habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil communautaire n° 2022.XXX du 28 septembre 2022, ci-après dénommée « l'agglomération »,

ET :

La **commune de MONTELMAR**, Hôtel de Ville, Place Emile Loubet, BP 279, 26216 MONTELMAR cedex, représenté par son Maire, Monsieur Julien CORNILLET, ou son représentant par délégation, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil municipal n° _____ du _____, et ci-après dénommée « la commune »,

d'autre part,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

La convention de projet urbain partenarial (PUP) conclue le 18 octobre 2017 a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation, par la commune, est rendue nécessaire par les opérations d'aménagement dites des Clées, sises chemin de Fonjarus et Bois de Laud et chemin de Marignan à Montélimar, sur les parcelles cadastrées ZD 15, 20, 48, 110, 581, 584 et 593 d'une superficie totale de 112 465 m².

Concernant ces opérations d'aménagement, un premier permis d'aménager a été délivré en novembre 2017 pour les parcelles comprises entre les chemins des Clées et de Fontjarus / Bois du Laud (= tranche 1 dite « le Bel Argus »).

Un second permis d'aménager pour le reste de l'opération comprise entre les chemins de Fontjarus / Bois du Laud et de Marignan (= tranche 2) est à prévoir. L'objectif visé est une autorisation du permis purgée de tout recours au 31 décembre 2022 et un démarrage des travaux début 2023. Cette deuxième tranche (Tranche 2) se décomposera en trois (3) phases (1, 2 et 3).

Aujourd'hui, il convient de compléter la liste des équipements publics à réaliser dans le cadre de ces opérations d'aménagement.

En effet, au-delà des problématiques d'aménagement des voies publiques pour permettre un accès aisé à la zone et de renforcement du réseau électrique, les études menées par la commune conduisent à la nécessité de prévoir le traitement complet des eaux pluviales (récupération, écoulement, rétention, infiltration, exutoire...) générées par le réaménagement des voies publiques.

De plus, ce nouveau quartier devant accueillir à terme 1 000 à 1 200 habitants sur les 300 logements environ prévus, il est nécessaire, pour répondre aux besoins de ces derniers ainsi qu'aux usagers du secteur, de renforcer les équipements publics envisagés initialement.

Ces éléments rendent nécessaire une modification, dans le cadre d'un avenant n°1, des modalités définies dans la convention PUP du 18 octobre 2017.

IL A DONC ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1

Le paragraphe 1 et le tableau figurant à l'article 1 de la convention PUP sont supprimés et remplacés par :

La commune (après convention avec la collectivité compétente en cas d'évolution des compétences) s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics ainsi que les études afférentes dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés dans le tableau ci-dessous.

	Liste des équipements publics induits par l'opération d'aménagement et des études afférentes	Coût prévisionnel (TVA à 20%)
EQUIPEMENT AMENAGEMENT		
Aménagement		
Chemin de Fontjarus et Bois de Laud	. Aménagement d'une voie urbaine avec élargissement de la voirie sur une longueur de 500 m et une largeur de 12 m, comprenant une piste cyclable, un véritable trottoir, des aménagements permettant la réduction de la vitesse et de la signalétique. . Mise en place de l'éclairage public à led avec variateur de puissance. . Enfouissement des réseaux secs. . Traitement des eaux pluviales des chaussées (selon les études hydrauliques à venir), avec notamment une noue paysagée.	825 833,33 € HT soit 991 000,00 € TTC
Chemin de Marignan	. Traitement de la chaussée circulaire sur une longueur de 450 m et une largeur de 5 m, avec signalétique.	91 666,67 € HT soit 110 000,00 € TTC
Chemin des Clées	. Création d'un cheminement/traversée piétonne	28 333,33 € HT soit 34 000,00 € TTC
Raccordement électrique	. Extension du réseau électrique à partir du poste situé chemin des Capucins.	13 333,33 € HT soit 16 000,00 € TTC

Etudes liées aux aménagements		
Maîtrise d'œuvre et frais divers (hors maison de quartier)	. Etudes d'avant-projet . Etudes d'exécution . Assistance pour la passation des marchés de Travaux et direction de l'exécution de marchés publics de travaux . Assistance lors des opérations de réception du chantier . Frais de géomètre et autres	72 500,00 € HT 87 000,00 € TTC
EQUIPEMENT CONSTRUCTION		
Maison de quartier et abords	. Construction, en tranche 2, phase 1 et à proximité immédiate de l'entrée de l'opération, d'un bâtiment de plain-pied de 200 m ² de surface de plancher environ permettant d'accueillir une soixantaine de personnes . Traitement des abords en lieu de rencontres sur une superficie de 500 m ² environ	393 333,33 € HT soit 472 000,00 € TTC
Coût total prévisionnel des équipements publics		1 425 000,00 € HT soit 1 710 000,00 € TTC

Il est également ajouté le paragraphe suivant après le tableau et avant le dernier paragraphe de ce même article 1 de la convention PUP :

Le coût total prévisionnel des équipements publics à réaliser par la commune s'élève donc à 1 425 000,00 € HT soit **1 710 000,00 € TTC** (avec un taux de TVA à 20%).

Article 2

La date limite de réalisation des travaux qui figure à l'article 2 de la convention PUP est supprimée et remplacée par :

- 1 an après l'achèvement des travaux d'aménagement de la phase 1 de la tranche 2 et au plus tard le 1^{er} décembre 2024 concernant le raccordement électrique ;
- 2 ans après l'achèvement des travaux d'aménagement de la phase 1 de la tranche 2 et au plus tard le 1^{er} décembre 2025 concernant la maison de quartier et ses abords ;
- Au plus tard le 1^{er} décembre 2026 pour les travaux de voiries.

Article 3

L'article 3 de la convention PUP est modifié comme suit :

Pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier sur le périmètre défini à l'article 4 ci-dessous, l'aménageur s'engage quant à lui :

- a) A verser directement à la commune la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1 du présent avenant.

Cette fraction est fixée à **80 %** du coût total TTC des équipements.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de l'aménageur s'élève à **1 368 000,00 €** dont :

- 792 800,00 € pour l'aménagement du Chemin de Fontjarus et Bois de Laud.
- 88 000,00 € pour l'aménagement du Chemin de Marignan.
- 27 200,00 € pour l'aménagement d'un trottoir Chemin des Clées.
- 12 800,00 € pour l'extension du réseau électrique.
- 69 600,00 € pour les frais de maîtrise d'œuvre et les frais divers.
- 377 600,00 € pour la réalisation de la Maison de quartier.

b) A apporter à la commune en paiement le terrain constituant les lots n° R et n° S d'une superficie de 1 280 ~~780~~ m² environ dont la valeur est fixée à **217 600,00 €** (170 €/m²) €, nécessaires à la réalisation de la Maison de quartier et de ses abords par la commune.

Cet apport en terrain vient en déduction du montant de la participation financière mise à la charge de l'aménageur aux termes du point a) ci-dessus.

Le transfert de propriété du terrain apporté sera constaté devant notaire par un acte authentique au plus tard le 1^{er} décembre 2023. Les frais d'acte seront à la charge de la commune.

Le montant de la participation en numéraire qui s'établit donc à **1 150 400,00 €** sera versé par l'aménageur directement à la commune suivant la répartition ci-après :

TRANCHE 1 (parcelles ZD 20 et 593) : 279 800,00 €

TRANCHE 2 (parcelles ZD 15, 48, 110, 581 et 584) : 870 600,00 €

L'aménagement de la Tranche 2 se fera en trois phases (1, 2 et 3). La participation sera donc répartie au prorata du nombre de logements prévus par phase :

- **Phase 1** (77 logements) : 352 822,10 €
- **Phase 2** (63 logements) : 288 672,60 €
- **Phase 3** (50 logements) : 229 105,30 €

Toutefois, la réalisation des équipements publics par la commune étant échelonnée jusqu'au 1^{er} décembre 2026, le montant de la participation sera actualisé à chaque appel de fonds par la commune en ce qui concerne la Tranche 2 de l'opération.

L'actualisation est effectuée par application au montant de l'acompte de participation tel que précisé à l'article 5 du présent avenant d'un coefficient d'actualisation Ca donné par la formule suivante :

$$Ca = \frac{Im}{Imo}$$

dans laquelle :

Imo = Dernière valeur de l'index Travaux Publics – TP01 – Index général tous travaux, publiée par l'INSEE à la date de la signature du présent avenant.

Im = Dernière valeur de l'index Travaux Publics – TP01 – Index général tous travaux, publiée par l'INSEE à la date d'émission de l'appel de fonds.

Article 4

L'article 4 de la convention PUP est modifié comme suit :

Le périmètre du PUP, le découpage en tranches et phases d'aménagement, le principe des travaux publics et de localisation de la Maison de quartier et de l'aire de jeu sont précisés sur les plans figurant en annexe du présent avenant.

Article 5

L'article 5 de la convention PUP est modifié comme suit :

En exécution d'un titre de recettes émis par la Commune de Montélimar, les équipements à réaliser relevant de sa compétence, comme en matière de recouvrement des produits locaux, l'aménageur s'engage à payer la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge selon l'échéancier décrit dans le tableau ci-après.

Les échéances indiquées dans ce tableau sont déterminées en fonction d'un planning prévisionnel établi entre les parties au présent avenant, qui prévoit l'échelonnement dans le temps de la mise en œuvre des permis d'aménager et des travaux et sous réserve de l'obtention des arrêtés d'aménager purgés de tous recours et de la levée d'éventuelles contraintes archéologiques.

TRANCHES ET PHASES	DEBITEUR	MONTANT DE LA PARTICIPATION	ECHÉANCE PREVISIONNELLE DE REALISATION DE LA TRANCHE	ECHÉANCE DE L'APPEL DE FOND	MONTANT DE L'ACOMPTÉ (1)
Tranche 1	Aménageur	279 800,00 €	Démarrage 01/04/2018	01/06/2018	93 267,00 € (1)
			Viabilisation 01/11/2020	01/01/2021	93 267,00 € (1)
			Achèvement 31/12/2020	01/07/2022	93 266,00 € (2)
Tranche 2 Phase 1	Aménageur	352 822,10 €	Démarrage 01/01/2023	01/02/2023	117 607,40 € (3)
			Viabilisation 01/06/2023	01/08/2023	117 607,40 € (3)
			Achèvement 01/12/2023	01/02/2024	117 607,30 € (3)
Tranche 2 Phase 2	Aménageur	288 672,60 €	Démarrage 01/06/2024	01/08/2024	96 224,20 € (3)
			Viabilisation 01/12/2024	01/02/2025	96 224,20 € (3)
			Achèvement 01/06/2025	01/08/2025	96 224,20 € (3)
Tranche 2 Phase 3	Aménageur	229 105,30 €	Démarrage 01/12/2025	01/02/2026	76 368,40 € (3)
			Viabilisation 01/06/2026	01/08/2026	76 368,40 € (3)
			Achèvement 01/12/2026	01/02/2027	76 368,50 € (3)
TOTAL		1 150 400,00 €			1 150 400,00 €

(1) Acompte déjà versé par l'aménageur.

(2) Acompte à verser par l'aménageur (sans actualisation) : titre de recette émis.

(3) Acompte actualisable en application de l'article 3 du présent avenant.

Article 6

L'article 8 de la convention PUP est modifié comme suit :

Si les équipements publics définis à l'article 1 du présent avenant n'ont pas été achevés à la date prescrite à l'article 2, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés par la commune sont restituées à l'aménageur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Si les participations de l'aménageur prévues au présent avenant n'ont pas été effectuées aux dates prescrites, ce dernier encours, sans mise en demeure préalable, une pénalité d'un montant forfaitaire de 300,00 € par jour de retard, à verser à la commune.

Article 7

Le présent avenant et ses annexes seront tenus à la disposition du public à Montélimar Agglomération et à la Ville de Montélimar, auprès des Services Urbanisme.

Article 8

Mention de la signature du présent avenant ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois au siège de l'agglomération, à l'Hôtel de Ville de la commune ainsi qu'au Centre Municipal de Gournier, Avenue de Gournier, 26200 MONTE LIMAR.

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratif de l'agglomération et de la commune.

Article 9

Le présent avenant est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature comme stipulé à l'article 8 ci-dessus.

Article 10

Toutes les stipulations de la convention PUP restent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires à celles contenues dans le présent avenant ou modifiées par celles-ci.

Fait en cinq (5) exemplaires originaux,

A Montélimar, le _____

Pour la Commune

Le Maire

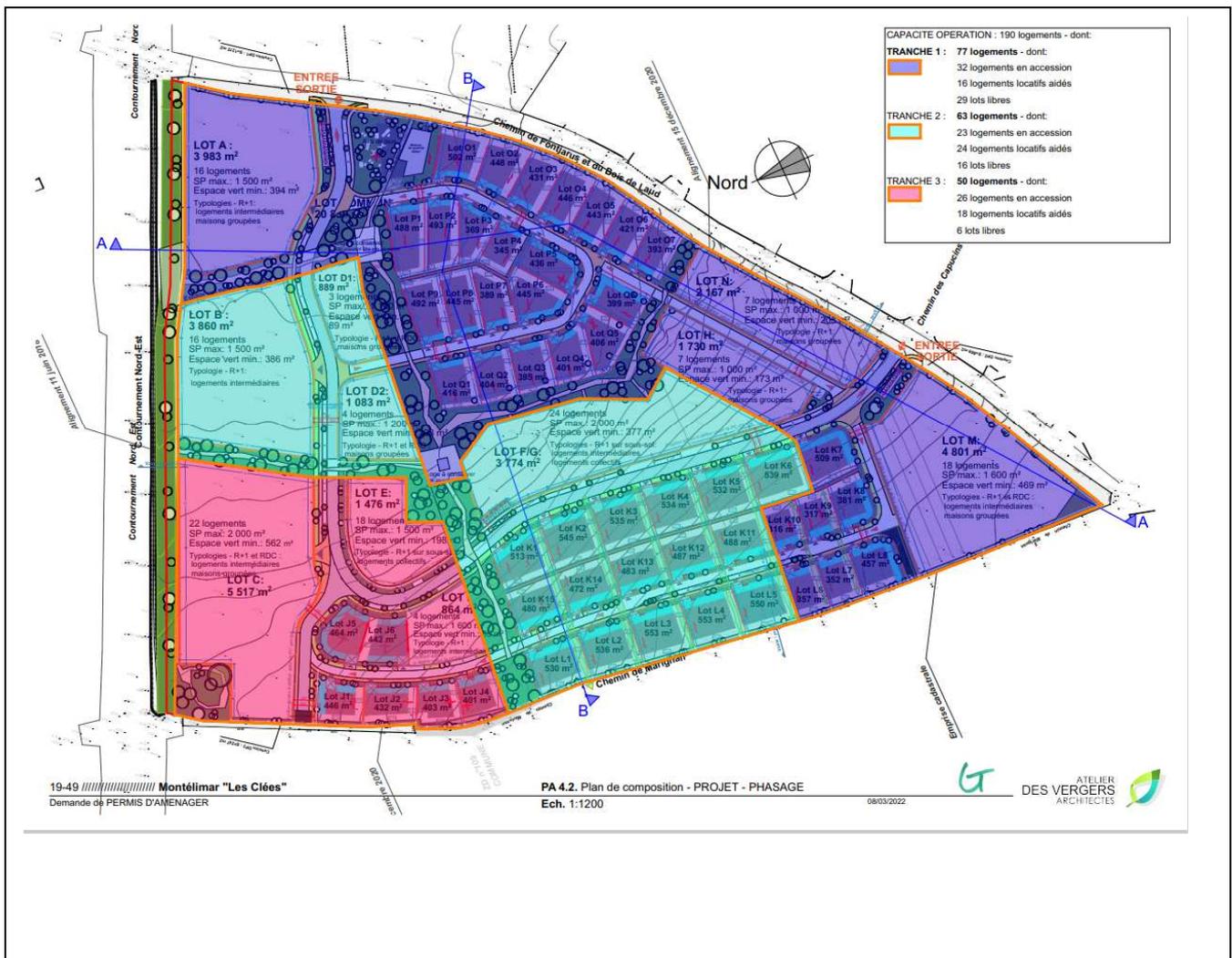
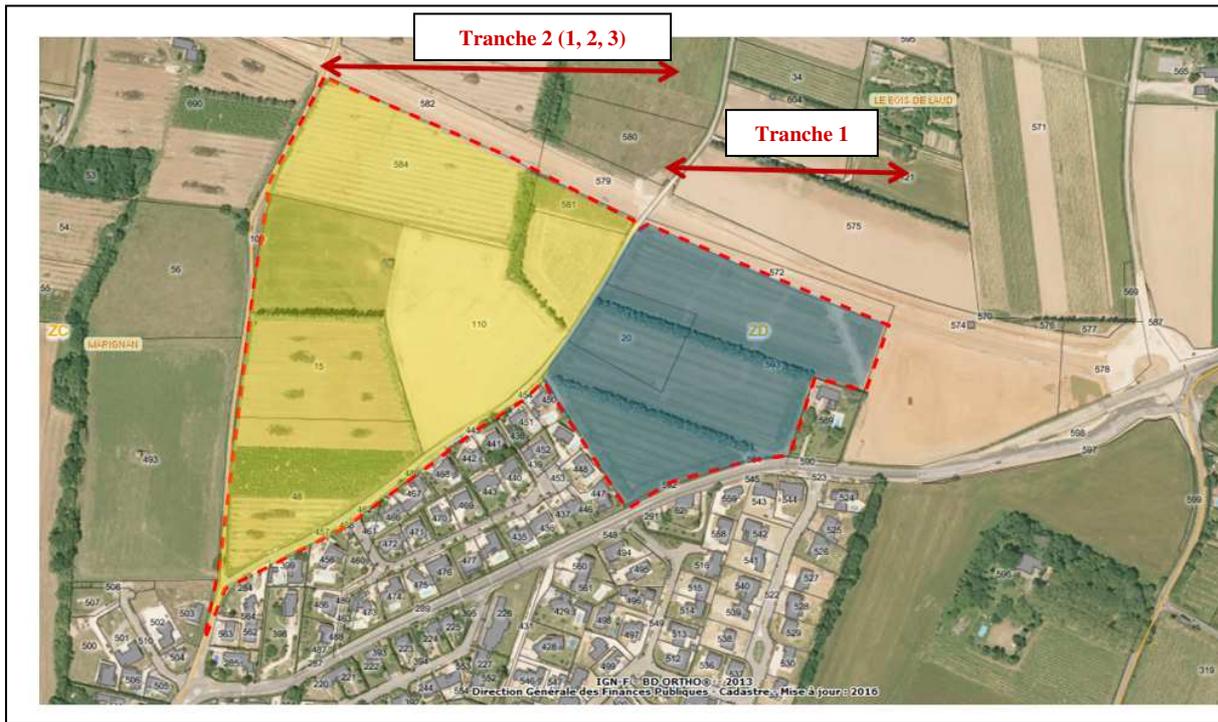
Pour l'agglomération

La 1^{ère} Vice-présidente

Pour l'aménageur

Le responsable de secteur

PERIMETRE ET DECOUPAGE DES TRANCHES ET PHASES D'AMENAGEMENT PROJETEES



SCHEMA DE PRINCIPE DES TRAVAUX PUBLICS ET DE LOCALISATION DE LA MAISON DE QUARTIER ET DE L'AIRE DE JEUX

