

5

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOURG-SAINT-MAURICE - LES ARCS

5.5 PÉRIMÈTRES DES PROJETS URBAINS



PLU arrêté le : 12 septembre 2024

PLU approuvé le :



PROJET URBAIN PARTENARIAL

**CONVENTION DE PUP
Secteur Le Reverset
BOURG SAINT MAURICE**

ENTRE :

La **COMMUNE DE BOURG SAINT MAURICE**, représentée par son Maire, Monsieur Guillaume DESRUES, dûment habilité à cet effet par une délibération n°5.1 du Conseil Municipal en date du 29 Juin 2023

Ci-après dénommée la **COMMUNE**,

D'UNE PART,

ET : La société SCCV LES GLACIERS, société CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE, enregistrée sous le n° 92170749300018 au RCS de Saint-Nazaire ayant son siège social au 4 allée des Magnolias, 44500 LA BAULE-ESCOUBLAC représentée par Monsieur Lionel GERNIGON Président de la SAS PROMOCEAN, elle-même Gérante de la SCCV LES GLACIERS.

Ci-après dénommée la **Société SCCV LES GLACIERS**,

D'AUTRE PART,

2

IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

1/ La Société est titulaire d'une promesse unilatérale de vente d'un terrain situé au lieu-dit Le Reverset, à l'entrée ouest de la commune de BOURG SAINT MAURICE (73700), en vue de réaliser sur ce terrain une opération immobilière décrite ci-après, en cas d'acquisition desdits Biens.

L'emprise foncière est composée de plusieurs parcelles : AO 16, AO 17, AO 18, AO 19, AO 20, AO 21, AO 25, pour une superficie totale de 6 118 m².

Le périmètre de ce tènement figure en ANNEXE 1 et constitue le **périmètre** de la présente convention.

Sur ce tènement, la Société conformément au PC déposé le 30/12/2022 projette de réaliser un ensemble immobilier de l'ordre de 39 logements, dont 10 logements sociaux, soit environ 2 695m² de surface de plancher.

Ci-après « le projet » ou « l'opération ».

La Société projette de réaliser l'opération en totalité en une seule phase. Celle-ci fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Le principe de plan masse du projet figure en ANNEXE 2. Celui-ci, ainsi que l'ensemble du projet immobilier ont été présentés à la COMMUNE, notamment en réunion du 14/06/2023.

Le projet envisagé par la Société s'inscrit dans les enjeux d'urbanisme de la COMMUNE et prend en considération les objectifs qu'elle poursuit en matière de développement résidentiel et d'habitat durable.

Afin d'atteindre ces objectifs qualitatifs, la Société s'est engagée à respecter l'OAP sectorielle en vigueur à la signature des présentes.

La Société s'est engagée à faire respecter ces enjeux et/ou référentiels par tout tiers opérateur, aménageur ou constructeur qui réaliserait tout ou partie de l'opération projetée et/ou qui serait autorisé par elle à déposer des demandes d'autorisation d'urbanisme sur le tènement objet de la présente convention.

L'OAP figurent en ANNEXE 3.

2/ Le secteur du REVERSET en entrée de ville est un secteur identifié comme potentiellement urbanisable dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et il permet de répondre à un besoin de production de davantage de logements sur la commune de Bourg-Saint-Maurice.

Par ailleurs, la COMMUNE souhaite requalifier les aménagements de cette entrée de ville et porte un projet de reprise des équipements de voiries et d'aménagements paysagers, notamment dans un objectif d'améliorer les mobilités douces.

Les équipements publics réalisés dans le cadre du projet portent sur la création de cheminements mode doux en site propre, des aménagements paysagers, et la reprise des réseaux humides.

(ANNEXE 4 : programme des équipements publics).

3/Le projet immobilier porté par la Société va également nécessiter la création ou l'extension de réseaux publics (électricité, eau, pluviales, éclairage public...).

3/ Dans ce contexte de développement urbanistique et en considération à la fois de l'intérêt du projet de la Société ainsi que du financement consenti par cette dernière d'une partie des coûts des équipements publics induits par son projet immobilier, après avoir étudié la faisabilité et un calendrier de réalisation, la COMMUNE a décidé de programmer la réalisation des équipements permettant la réalisation du projet de la Société.

Ces équipements publics étant réalisés pour répondre soit en totalité soit en partie aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, la Société acceptant de contribuer à leur financement, la COMMUNE et la Société ont donc décidé de signer la présente convention de projet urbain partenarial.

La présente convention de projet urbain partenarial désignée ci-après par « Convention » ou « PUP », est conclue en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et 332-11-4 du code de l'urbanisme dans la perspective d'une demande du permis de construire relatif à l'opération précédemment décrite.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION ET DES ENGAGEMENTS DES PARTIES

La Convention a pour objet, pour l'Opération et la Société :

- La définition des équipements publics à réaliser, leur calendrier de réalisation ;
- L'estimation des dépenses et le montant de la participation financière de la Société correspondant à la fraction du coût mis à sa charge ;
- Les modalités d'exécution financière ;
- les relations entre les parties dans l'exécution de la Convention

4

La COMMUNE convenant de la qualité urbaine du projet porté par la Société, rappelée en préambule, et de la nécessité de réaliser des équipements publics répondant notamment aux besoins des futurs habitants et occupants du programme de construction, accepte de programmer l'étude et la réalisation des équipements publics dans les conditions décrites par la présente convention.

La Société, compte tenu de la nécessité des équipements publics à réaliser pour le projet de construction décrit en préambule, accepte de contribuer financièrement à la réalisation des équipements publics décrits à l'article 2 de la présente convention et en ANNEXE 4, dans les conditions prévues par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme et de la présente convention, et ce, en plus de la réalisation ou du financement de ses équipements propres au sens de l'article L. 332-15 du même Code.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER – COUT PREVISIONNEL

2-1/ Les équipements à réaliser par la COMMUNE de BOURG SAINT MAURICE sous sa propre maîtrise d'ouvrage :

- Etudes et maîtrise d'œuvre : 53 612,50€HT
- Aménagements paysagers, revêtements de surface et adaptation du réseau d'eaux pluviales :
 - SECTEUR 1 : 185 200€HT

- SECTEUR 2 : 138 815€HT
- SECTEUR 3 : 215 505€HT

Le coût global prévisionnel pour la COMMUNE est de : **593 132.5€ HT**
Ce programme d'équipements fait l'objet de l'ANNEXE 4 de la présente convention.

Il est ici précisé par la COMMUNE que le coût de ces équipements comprend l'intégralité des frais de conception et de réalisation, dont notamment les frais d'études, d'assurances, de foncier, d'aménagement, raccordement - viabilisation, et de travaux.

2-2/ Les équipements à réaliser par ENEDIS sous sa propre maîtrise d'ouvrage

Le projet de la Société nécessite une extension par ENEDIS du réseau électrique, pour assurer l'alimentation des constructions programmées.

Au regard de l'analyse d'impact du projet d'urbanisation d'ENEDIS, une évaluation indicative des coûts des travaux de création d'un transformateur et d'extension du réseau BT et HTA à la charge de la COMMUNE a été réalisée et s'élève à un montant de 105 000€ HT.

S'agissant d'une opération nécessitant la délivrance d'autorisations d'urbanisme, hors d'une zone d'aménagement concerté, la COMMUNE doit supporter une participation correspondant à 60% du coût TTC des travaux de création d'un transformateur et d'extension du réseau BT et HTA en application de la réglementation en vigueur.

2-3/ Au total, le coût global prévisionnel de la totalité des équipements, rendus nécessaires par l'opération, s'élève avant les études d'avant-projet à **105 000. € HT** répartis de la manière suivante :

- 40% HT soit 42 000€ HT supportée par ENEDIS 60% HT soit 63 000€ HT supportée par la COMMUNE de BOURG SAINT MAURICE

2-4/ Equipements propres

Les équipements propres et leur branchement (L. 332-15 du code de l'urbanisme cité en article 1) sont hors objet de la Convention.

Les conditions générales de leur réalisation sont convenues entre le Partenaire et chaque opérateur de service public concerné, notamment pour garantir la compatibilité technique de la partie privée avec la partie publique.

ARTICLE 3 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA SOCIETE ET MODALITES DE REVISION

3-1/ Montant de base HT de la participation de la Société (Annexe 6)

L'utilité des équipements publics décrits à l'article 2 de la présente convention excédant les besoins de l'opération, la Société finance une partie du programme d'équipements publics, dans les proportions suivantes :

- 20% des frais d'études et maîtrise d'œuvre estimés à 53 612,50€, soit une participation de **10 723 €** ;
- Aménagements paysagers, revêtements de surface et adaptation du réseau d'eaux pluviales :
 - 33% sur le SECTEUR 1, estimés à 185 200€ soit une participation de 61 116€

- 25% sur le SECTEUR 2, estimés à 138 815€ soit une participation de 34 704€
- 10% sur le SECTEUR 3, estimés à 215 505€ soit une participation de 21 551€
- Renforcement ENEDIS/
 - 50% des 60% restant à charge de la COMMUNE soit :31 500€ HT

Cette clé de répartition a été effectuée en raison de l'utilisation prévisionnelle des nouveaux équipements par les futurs habitants de la construction projetée par rapport à l'utilisation globale des habitants de la Commune et/ou du secteur.

La COMMUNE certifie que les pourcentages de calcul de sa participation reflètent bien le niveau d'utilité que les équipements présentent pour l'opération et les futurs habitants et occupants du programme de construction.

Le montant total de la participation financière de la Société s'élève ainsi, à 159 593 € (non assujetti à la TVA).

3-2/ Modalités d'actualisation et de révision du montant de base des participations

3-2-1/ Actualisation du coût des équipements publics à réaliser la commune de BOURG SAINT MAURICE

L'actualisation portera sur le montant de base de la participation relative à chaque équipement, telle qu'indiquée à l'article 3 -1.

A la délivrance de la notification des marchés de travaux au sens du Code de la commande publique de chacun des ouvrages publics à réaliser par la COMMUNE, si le coût de ces ouvrages s'avère supérieur de plus de 10% au coût prévisionnel indexé de chaque ouvrage public indiqué à l'article 2, le montant de la participation de la Société sera automatiquement réajusté, à proportion de l'augmentation des coûts, dans la limite de 20 % du montant de la participation initialement prévue pour chaque équipement.

6

A la délivrance de la notification des marchés de travaux au sens du Code de la commande publique de chacun des ouvrages publics à réaliser par la COMMUNE, si le coût de ces ouvrages s'avère inférieur de plus de 10% au coût prévisionnel indexé de chaque ouvrage public indiqué à l'article 2, le montant de la participation de la Société sera automatiquement réajusté, à proportion de la diminution des coûts, pour chaque équipement.

3-2-2/ Actualisation du montant de base pour les équipements réalisés par ENEDIS

Si le coût des ouvrages d'extension et transformateur réalisés par ENEDIS s'avère, à réception de la facture par la COMMUNE supérieur ou inférieur au montant de l'évaluation prévisionnelle du coût des travaux mentionné à l'article 2-3, le montant de la participation de la société sera automatiquement réajusté au coût réel et fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

3-2-3/ Indexation

Les montants des participations dues pour le financement des ouvrages publics mentionnés à l'article 2 seront indexés sur l'Indice National des Travaux Publics (TP 01) tel que publié au Moniteur des Travaux Publics.

L'indexation portera sur le montant de base de la participation relative à chaque équipement, indiquée à l'article 3.1 de la présente convention, éventuellement actualisée selon l'article 3.2.1 ci-avant.

L'indexation sera calculée le jour de l'émission du dernier titre de recette sur la base du dernier indice mensuel connu, comparé à la valeur de l'indice connu à la date notification des marchés de travaux, étant entendu que l'indexation ne peut conduire à des montants inférieurs aux montants de base.

Les participations relatives à chaque équipement seront indexées par application de la formule suivante :

$$PI = P0 \times (TP\ 01a / TP\ 01a0)$$

Dans laquelle :

PI = participation indexée

P0 = montant de base de la participation indiquée à l'article 3.1 de la présente convention

TP 01a = valeur de l'index connue au premier jour du mois d'émission du dernier titre de recette

TP 01a0 = valeur de l'index connu au premier jour du mois de la date de notification des marchés de travaux

ARTICLE 4 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement de produits locaux, la Société s'engage à procéder au paiement de sa participation dans les conditions indiquées ci-dessous.

4-1/ Les titres de recettes seront émis par la COMMUNE pour la perception des participations dues au titre des équipements publics selon l'échéancier suivant :

- 40 % du montant de la participation à la constatation cumulativement :
 - du caractère définitif des permis de construire du projet envisagé par la Société et objet de la présente convention (délais recours purgés).
 - de l'attestation d'acquisition par la Société des parcelles susmentionnées et servant d'assiette à l'opération objet de la présente convention.

Le titre de recettes sera émis sur présentation d'une part, d'une attestation de non-recours et de non retrait à l'encontre du permis de construire, délivrées par les administrations compétentes et d'autre part, d'une attestation de propriété par la Société du terrain émise par le notaire chargé de la vente des fonciers.

40 % du montant de la participation au démarrage des travaux des équipements publics. Le titre de recettes sera émis lors de la signature de l'OS de démarrage des travaux par la COMMUNE.

- Le solde, 20 % du montant de la participation à l'achèvement des travaux des espaces publics. Le titre de recettes sera émis à signature de la réception des travaux par la COMMUNE.

4-2/ Ces versements interviendront dans le délai d'un mois après la réception par la Société d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux par la COMMUNE.

En cas d'envoi « papier » de ces titres recettes, ceux-ci seront transmis à l'adresse du siège de la Société (indiqué en préambule).

4-3/ La COMMUNE s'engageant à réaliser tous les équipements publics dans la perspective de la réalisation du programme global de la Société, il est convenu que cette dernière restera,

dès lors qu'elle aura obtenu son Permis de Construire purgé de tous recours et acquis les terrains nécessaires à la mise en œuvre dudit PC, débitrice de sa participation si lesdits équipements publics programmés sont réalisés.

Le solde éventuel de la participation dû à ce titre devra être réglé au plus tard 5 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention et les sommes versées resteront définitivement acquises à la COMMUNE, si lesdits équipements publics programmés sont réalisés.

Le montant de la participation ne sera revu que dans les conditions prévues à l'article 6 de la présente convention.

Article 5 – GARANTIE

A la sûreté et en garantie du paiement de la participation à percevoir par la COMMUNE, la Société s'oblige à fournir une garantie à première demande, donnée par un établissement bancaire au vu de la présente convention, et dans laquelle l'établissement bancaire s'interdira expressément d'opposer à la commune le bénéfice de discussion et/ou de division et indiquera expressément qu'elle mettra en œuvre sa garantie sur la seule justification que la Société est défaillante au titre des paiements prévus par la présente convention. Cette garantie sera versée dès que le PC est purgé de tous recours.

Le montant et les conditions de production de chaque garantie seront les suivantes :

- une garantie d'un montant de **159 593 €**, correspondant au montant total de la participation due au titre des équipements mentionnés aux articles 2-1 et 3-1, à réallier par la COMMUNE, dès que le PC est purgé de tous recours.

Au fur et à mesure des versements opérés, la Société pourra produire, en substitution, une nouvelle garantie à la COMMUNE, ajustée au solde de la participation restant due.

Une fois le solde de la participation réglé par la Société, la garantie à première demande sera retournée par la COMMUNE dans le mois suivant la demande, qui en sera faite par courrier par la Société.

ARTICLE 6 - MODIFICATIONS DE PROGRAMME PREVU PAR LA SOCIETE

6-1/ Augmentation de la taille du programme de la Société :

Dans l'hypothèse d'une augmentation de la surface de plancher ou du nombre de logements au-delà de ce qui est mentionné en préambule dans le programme de la Société, cette dernière ne sera redevable d'aucune participation complémentaire si :

- l'augmentation de cette surface de plancher réalisée est inférieure ou égale à **10%** de cette surface prévisionnelle de plancher
- ou si le nombre de logements supplémentaires réalisé est inférieur ou égal à **10%** du nombre prévisionnel de logements

Ces pourcentages s'analysent ainsi comme une franchise.

Au-delà de ces pourcentages, un projet d'avenant sera établi préalablement au dépôt de toute autorisation d'urbanisme pour fixer notamment les modalités de la participation complémentaire et de sa garantie.

6-2/ A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle la Société n'aurait pas contracté, en cas d'abandon du projet, notamment suite à préemption, annulation ou retrait des permis de construire (ou autre autorisation) ayant pour objet la réalisation du programme de construction, ou bien de la non acquisition du foncier nécessaire à la mise en œuvre de l'opération de la Société, la participation afférente aux travaux d'équipements publics à réaliser ne sera pas due et les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, la COMMUNE conservera définitivement la fraction de la participation afférente aux études et travaux qu'elle aura déjà payés sur la période courant depuis la date de signature de la présente convention jusqu'à la d'information de la commune sur l'abandon de son projet par la Société.

6-4/ Si la COMMUNE décide de ne pas réaliser tout ou partie des équipements publics (mentionnés à l'article 2) à l'issue d'une période de 5 ans à compter de la signature des présentes, la quote-part de la participation correspondante à la partie non réalisée des équipements publics serait reversée à la Société dans le mois suivant cette prise de décision.

ARTICLE 7 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET COORDINATION DES TRAVAUX

7-1/ La COMMUNE s'engage à réaliser les travaux de réalisation des équipements publics prévus à l'article 2 dans les délais de ladite convention.

Équipements publics	Nombre de mois de réalisation
Secteur 1	En coordination avec le chantier du Reverset et au plus tard 18 mois après la Déclaration d'Ouverture du Chantier
Secteur 2	18 mois après la Déclaration d'Ouverture du Chantier
Secteur 3	18 mois après la Déclaration d'Ouverture du Chantier

9

7-2/ La COMMUNE prendra les dispositions nécessaires pour respecter les échéances prévisionnelles susmentionnées concernant la réalisation des équipements publics.

Si ces échéances, maintenues par les parties en cours d'exécution de la convention, sont dépassées et si ce retard occasionne un préjudice à la Société, et sauf cas de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil ou prorogation de la date d'achèvement d'un commun accord, la COMMUNE sera redevable d'une pénalité d'un montant de 1 000 € pour chaque trimestre de retard.

Cette pénalité n'est pas due si le motif de retard est dû à un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil ou imputable à la Société, ni en cas de prorogation de la date d'achèvement d'un commun accord.

ARTICLE 8 - ORGANISATION

Il est institué un « Comité de pilotage », composé d'au moins trois représentants de la COMMUNE et deux représentants de la Société.

Ce Comité aura pour mission, notamment :

- d'assurer l'information réciproque des parties sur toute question utile intéressant l'opération,
- d'associer la COMMUNE à l'avancement du projet,
- de coordonner et d'actualiser les plannings respectifs de la COMMUNE et de la Société
- de faire le point sur toutes questions techniques relatives aux travaux engagés par les parties,
- de veiller au respect des programmes prévus, à l'application des référentiels,

Les parties pourront librement choisir leurs représentants au Comité et s'y adjoindre toutes personnes extérieures dont elles considèrent la présence nécessaire.

Le Comité se réunira autant de fois que nécessaire.

ARTICLE 9 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet :

- après l'exécution des formalités prévues par le premier alinéa de l'article R.332-25-2 du Code de l'urbanisme : affichage en Mairie de la date de signature de la convention (par la dernière partie signataire), de ses principales caractéristiques, ainsi que du lieu où le document peut être consulté ;
- après l'obtention du caractère définitif du permis de construire de la Société pour le programme mentionné en préambule ;
- après acquisition par la Société des terrains nécessaires à la mise en œuvre du programme mentionné en préambule.

10

Conformément à l'article R332-25-2 du code de l'urbanisme, une même mention en est en outre publiée sous forme électronique dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales

ARTICLE 10 - EXONERATION DE TAXES ET DE PARTICIPATION

A l'intérieur du périmètre annexé à la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale / intercommunale de la Taxe d'Aménagement.

La durée de cette exonération est de 10 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention.

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE LA PRESENTE CONVENTION AUX SERVICES INSTRUCTEURS DE DEMANDES OU DE DECLARATIONS EN MATIERE D'URBANISME

A l'appui de ses déclarations préalables, de ses demandes de permis de construire et de toute autre demande d'autorisation d'urbanisme, la Société remettra une copie de la présente convention aux services de la COMMUNE DE BOURG SAINT MAURICE chargés de son instruction ainsi qu'aux tiers opérateurs, aménageurs ou constructeurs qu'il aura désignés ou autorisés à déposer des demandes d'autorisations d'urbanisme, pour transmission aux mêmes services.



ARTICLE 12 - AVENANTS ET TRANSFERTS

12.1/ AVENANTS

Toutes modifications éventuelles des programmes des équipements publics ou de constructions, et des montants prévus par les articles 2 et 3 devront faire l'objet d'avenants à la présente convention, sans préjudice des dispositions prévues ci-avant, notamment dans l'article 6.

12.2/ TRANSFERT

La Société, si elle entend transférer à un tiers sa qualité d'opérateur ou les autorisations d'urbanisme obtenues, s'engage à faire reprendre l'intégralité de ses engagements par son substitué.

Si cette cession ou ce transfert interviennent au profit d'un tiers qu'elle contrôle ou non, la cession fera l'objet d'un avenant à la présente convention, lequel sera subordonné à une reprise des engagements et notamment à la constitution d'une garantie répondant aux dispositions de l'article 5.

Dans tous les cas, y compris lorsque la cession ou le transfert interviendront au profit d'une société contrôlée par elle, la Société ne sera déliée de ses engagements envers la COMMUNE, et notamment de sa participation et de la garantie apportée, qu'après la signature de cet avenant de transfert de la présente convention.

11

ARTICLE 13 – CLOTURE CONVENTIONNELLE ET ADMINISTRATIVE DU PUP

Après réalisation du programme de construction du signataire, achèvement de l'ensemble des équipements publics prévus à l'article 2 et perception de la totalité de la participation de la Société selon les modalités décrites aux articles 3 et 4, la COMMUNE est habilitée, si les conditions ci-dessus sont remplies, à constater que la convention a produit tous ses effets et que les parties sont déliées de leurs engagements.

ARTICLE 14 - CONDITIONS RÉSOLUTOIRES

La COMMUNE pourra résilier la présente convention à défaut de transmission de la garantie à première demande dans les conditions et délais prévus par l'article 5 de la présente convention et en l'absence de règlement du 1^{er} versement prévu par l'article 4.

Cette résiliation prendra effet après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

Dans tous les cas de fin anticipée de la présente convention, les dispositions de l'article 6 seront applicables.

ARTICLE 15 - LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Grenoble.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour la SCCV LES GLACIERS : 4 Allée des Magnolias 44500 LA BAULE
- pour la Commune de BOURG SAINT MAURICE, Mairie de Bourg Saint Maurice - Les Arcs, Place Marcel Gaimard, 73700 Bourg Saint Maurice

6 *S*

ARTICLE 17 - ANNEXES CONTRACTUELLES

- ANNEXE 1 – Périmètre des parcelles du projet de la Société
- ANNEXE 2 - Plan masse du projet et programme de construction
- ANNEXE 3 – OAP sectorielle du Reverset
- ANNEXE 4 - Programme des équipements publics

Fait à Bourg Saint Maurice, le 6 juillet 2023

En deux exemplaires originaux,

Pour la COMMUNE de BOURG SAINT MAURICE,

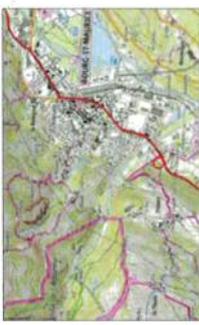


Pour la Société,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final horizontal stroke.

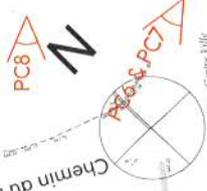


PLAN TOPOGRAPHIQUE



Notes :
 - Les bornes matérialisées sont à confirmer et il est demandé de les matérialiser avant l'ouverture des travaux.
 - Les applications cadastrales ne peuvent en aucun cas être considérées comme des limites de parcelles.
 - L'orientation doit être vérifiée sur les visuels aériens ou autres que la végétation.

Echelle 1/200	Ciudadonnes LAMBERT 93-CC45	Altitudes normales NGF-HiGup
DATE	MOIS/AN	RESPONSABLES - M/TP
Référence dossier : 23/1/09	Date : Le 16 Février 2023	



Architecte	Atelier Aulp - Anthony Rosat Architecte 73700 Bourg Saint Maurice contact@atelieraulp.com +33046 13 62 71 33	Maître d'ouvrage	SCCV LES GLACIERS Adresse du projet : Lieu-dit Le Reverset 73700 Bourg Saint Maurice	Formet	A3 Echelle : 1:400	N° de plan	PC2	Phase	Pièce compl
				Notice	B				
				<i>Atelier Aulp</i>					
				Logements collectifs - Le Reverset					
				Plan Topographique					



ANTHONY ROSAT
ARCHITECTE
contact@atelier-aulp.com
Tél : +33 (0)6 13 62 71 59
www.atelier-aulp.com

PC 4 - NOTICE PAYSAGÈRE

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS LE REVERSET - BOURG-SAINT-AURICE

Juin 2023 – Pièces complémentaires

1 Environnement :

1.1 Situation et état initial du terrain :

Le terrain se situe sur la commune de Bourg-Saint-Maurice, en Savoie (73700).

Il est situé à l'entrée Ouest de la ville (arrivée depuis Moutiers).

Il est bordé de trois voies publiques : Au Sud, l'avenue Maréchal Leclerc (D1090), à l'Est le chemin du Reverset et à l'Ouest le chemin des Recourbés.

L'emprise foncière est composée de plusieurs parcelles : 000 AO 16, 000 AO 17, 000 AO 18, 000 AO 19, 000 AO 20, 000 AO 21, 000 AO 25, pour une superficie totale de 6 118m².

Aucune construction n'est présente sur l'emprise foncière qui est végétalisée dans sa totalité.
Les accès aux parcelles se font par les trois voies décrites ci-dessus.

De manière générale le terrain comporte une faible déclivité dans le sens Sud – Nord.
L'aval du terrain se situe au Sud, le long de la D1090.

L'ensemble des réseaux : eau potable, EDF, Telecom, Eaux Usées, Eaux Pluviales, se situent sur le chemin des Recourbés et sur le chemin du Reverset.

L'emprise foncière se situe dans la zone 1AUd du Reverset. Elle est soumise à l'OAP n°4 dont les caractéristiques sont reprises ci-dessous :

Extrait OAP n°4 :

Le site et ses enjeux :

Tènement situé à l'aval du groupement du Reverset, longé par la RD1090.

LES ORIENTATIONS

Le plan de composition urbain et paysager devra décliner les principes suivants :

> FORME URBAINE, DENSITE

SB



- Favoriser une forme urbaine compacte s'adaptant à la topologie du site (cône de déjection ..) : courbes de niveaux, sens de la pente, orientation
- Densité minimum : 30 logs/ha
- Dominante habitat permanent

> **DEPLACEMENTS :**

- La desserte routière sera réalisée à l'emplacement indiqué : par le chemin du Reverset
- Une connexion piétonne vers le chemin rural sera aménagée.

> **PAYSAGE :**

- Gestion du 1er plan depuis la RD 1090 + préserver la haie d'arbres qui sépare la zone en deux

> **ENVIRONNEMENT (PM : voir les dispositions environnementales communes à toutes les zones)**

- Gestion des eaux pluviales : limiter l'imperméabilisation, favoriser la rétention avec limitation du débit de fuite avant rejet.
- Prise en compte de la station essence située à l'aval direct de la zone : écran végétal pour masquer la zone

Un PUP est en cours d'élaboration concernant l'aménagement de l'entrée de ville et le lien avec le projet. Le projet respectera les prescriptions de ce document.

1.2 Environnement bâti :

L'environnement proche se compose de maisons individuelles au Nord, Est et Ouest au style hétéroclite (exemple : toits un pan vs toit deux pans / bardage vs enduit).

Au Sud, à l'aval, de l'autre côté de la RD 1090, se situe une station essence abandonnée. A court / moyen terme, ce tènement devrait aussi accueillir un projet immobilier.

1.3 Paysage :

La végétation sur les parcelles est de type prairie agricole. Une haie d'arbre divise l'emprise foncière en deux dans le sens Nord - Sud. Elles sont composées de feuillus de moyenne et grande taille.

En arrière-plan, débute la forêt avec une végétation dense, composée de feuillus et de résineux.

Au premier plan, au Sud, se situe la route départementale D1090, qui est longée par des arbres feuillus plantés de manière régulière et qui rythme l'entrée de ville. A noter qu'à l'automne ces arbres changent rapidement de couleur pour passer du vert au rouge vif.

Depuis la parcelle, les vues sur le paysage lointain (montagnes) sont omniprésentes.

SB



2 Projet et insertion dans le site :

Le projet consiste à la construction de 39 logements (dont 10 logements sociaux) et la création de 54 places de stationnements couvertes et 10 aériennes. Soit un total de 64 places.

2.1 Aménagement du terrain et concept de projet :

Le projet se compose de 4 bâtiments distincts (A, B, C et D) dont 2 sont reliés par un sous-sol commun (A et C).

L'accès à la parcelle se fait depuis le Chemin du Reverset et la sortie se fait soit par le Chemin du Reverset pour les véhicules stationnés sous le bâtiment D soit par le Chemin des Recourbes pour les autres véhicules. La voie interne de circulation véhicule, cyclable et piétonne, parallèle à la D1090, desservira les stationnements et les bâtiments. Elle sera majoritairement à sens unique (sauf les 10 premiers mètres à proximité du chemin du Reverset).

Les reculs par rapport aux voies et limites séparatives sont respectés.

Le projet découle d'une analyse à la fois factuelle et sensible du site.

Un certain nombre d'éléments ont ainsi été répertoriés et pris en compte lors de la conception du projet comme :

- Privilégier les mobilités douces (ex : utilisation du vélo vs utilisation de la voiture)
 - ⇒ Aménagement d'espaces de stationnement pour vélos suffisamment dimensionnés, et facilement accessibles pour accueillir des vélos pour chaque habitant, mais aussi répondre à l'évolution de ce mode de transport (vélo cargo, vélo rallongé, vélo électrique)
 - ⇒ Aménagement d'espaces privatifs facilement accessibles pour entreposer du matériel de ski, poussettes, ... sans qu'ils ne soient stockés dans les logements pour faciliter l'accès et favoriser l'usage des transports en commun tel que la ronde dont un arrêt se situe proche de la parcelle.
 - ⇒ Aucun box fermé en sous-sol pour éviter que les stationnements ne soient utilisés pour du stockage.
 - ⇒ Création de cheminements piétons à l'intérieur de la parcelle et de flux distincts avec les véhicules motorisés.
- Prise en compte des nuisances sonores et visuelles de la D1090, ainsi que de la dangerosité de la route vis-à-vis des enfants.
 - ⇒ Utilisation de matériaux de façades qui serviront de « plège à son ».
 - ⇒ Conception d'une volumétrie architecturale permettant de couper la propagation du son.
 - ⇒ Aménagement paysager le long de la D1090 pour créer un effet « mur anti-bruit » et créer une protection pour les enfants.



- Prise en compte de l'environnement bâti existant et notamment de la maison existante située au Nord-Est du terrain. En effet, cette maison s'ouvre aujourd'hui au Sud et possède une vue, entre autres, sur la montagne des Arcs.
 - ⇒ Le bâtiment se trouvant au Sud de cette maison a été éloigné de la limite parcellaire commune afin de minimiser les ombres portés sur la parcelle en question.
 - ⇒ La hauteur du bâtiment a été optimisée pour ne pas monter à la hauteur maximale autorisée.
 - ⇒ Une toiture terrasse a été créée sur une partie du bâtiment, devant la maison existante pour réduire la hauteur.
 - ⇒ La toiture est végétalisée pour que la vue directe depuis la maison se fasse sur un espace vert.

- Prise en compte de l'OAP et accentuation de l'aspect « Paysage »
 - ⇒ Conservation de l'axe vert Nord-Sud (Haie végétale) et création des cheminements verts Est-Ouest afin de favoriser les corridors écologiques à l'intérieur de la parcelle, depuis l'extérieur.
 - ⇒ Absence visuelle de la quasi-totalité des véhicules de type voiture. (Stationnements majoritaires en sous-sol)
 - ⇒ Création d'espaces partagés pour le quartier ayant pour but de favoriser les échanges et les rencontres multigénérationnels.
 - Jeux pour les enfants, mise à profit de la haie végétale existante pour la création de « cabanes »
 - Création de jardins partagés
 - Création d'espaces de « repos » avec mobiliers extérieurs.
 - ⇒ Densification de l'espace construit et mise à profit des espaces de pleine terre.
 - ⇒ Création de séquences paysagères depuis l'extérieur des parcelles jusqu'à l'intérieur. Prolongation à l'intérieur des logements

Pour finir sur ce point, environ 26% des logements créés seront destinés à du logement social, soit 10 logements sur les 39 logements créés.





2.2 Implantation, organisation et volume

L'implantation des bâtiments résulte de la topographie du terrain, des reculs imposés par le PLU, de la prise en compte de l'OAP et de l'analyse du site.

Les bâtiments, au nombre de 4, s'inscrivent dans la légère pente du terrain, et comportent en sous-sol les stationnements. Depuis ces derniers, l'accès aux étages des bâtiments se fait par des ascenseurs et des escaliers.

Les bâtiments A, B et C comportent 3 niveaux (aériens), et le bâtiment D n'en comporte que deux sur sa moitié Est (dans le but de limiter la hauteur vis-à-vis de la maison en amont)

Les bâtiments sont implantés de manière à limiter la gêne visuelle entre eux. La déclivité du terrain permet de réduire les effets d'ombres portées sur les différents bâtiments.

La plupart des bâtiments comportent des toitures à deux pans (sauf une partie du bâtiment D). Ces toitures sont de faible pente afin de pouvoir être végétalisées.

Les faitages des bâtiments sont orientés majoritairement dans le sens de la pente (sauf le bâtiment C). Cependant cette orientation est différente d'un bâtiment à l'autre d'une part pour favoriser des vues, et d'autre part pour varier les orientations des pans de toiture, dans le but à terme, d'équiper les bâtiments de panneaux solaires (photovoltaïque et eau chaude solaire), et d'optimiser la production énergétique à l'échelle de ce nouveau quartier.

Les logements sont pour la plupart traversant et bénéficient de généreuses ouvertures au Sud, permettant des apports de lumière naturelle et de chaleur en hiver lorsque le soleil est au plus bas. Le confort d'été est géré par l'architecture des bâtiments qui propose des dépassés de toitures importantes au Sud, et des balcons qui joueront le rôle de protection solaire afin d'éviter les surchauffes à l'intérieur des logements tout en créant des espaces extérieurs abrités.

Les appartements sont orientés de manière à ce que chacun bénéficie d'une vue dégagée sur l'environnement montagneux et que le vis-à-vis soit limité.

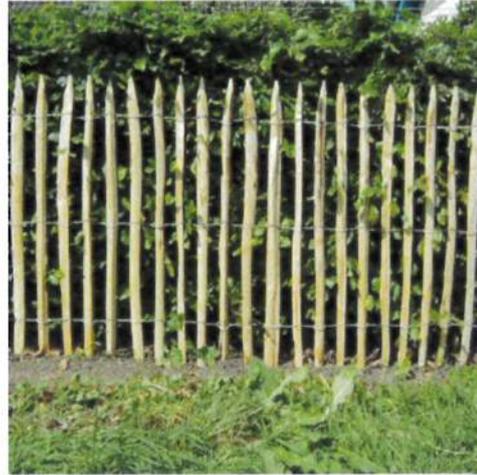
Chaque logement en rez-de-jardin bénéficie d'une terrasse et d'un espace végétalisé de plain-pied. Les autres logements bénéficient de balcons.

Les accès aux bâtiments se font par les façades avales, conformément au PPRN en vigueur (cf § 4)

2.3 Abords parcellaires

Les espaces libres en cœur de parcelles resteront végétalisés.

Une clôture de type « ganivelle » (voir image ci-contre) est mise en place le long de la D1090 et sur une longueur de 25m environ sur la partie aval du chemin des Recourbés. Le but étant de limiter les accès à la D1090 aux enfants tout en gardant une certaine porosité de clôture pour favoriser la biodiversité. A noter qu'en fonction des futurs aménagements (PUP) qui seront réalisés sur l'entrée de ville, des connexions entre l'espace public et le nouveau quartier seront réalisées.



Les cheminements piétons en cœur de parcelles seront recouverts d'un revêtement perméable de type gravier concassé. Les accès aux bâtiments seront réalisés en béton désactivé afin de faciliter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et favoriser le déneigement en hiver.

2.4 Matériaux et teintes

Les matériaux proposés sont en adéquation avec le bâti existant alentour, et les codes de la ville, dans leurs textures et leurs teintes. Cependant ils sont revisités afin de proposer une architecture contemporaine au style montagnard, qui essaie au mieux de faire coexister les trois piliers du développement durable : Social, Économique et Environnemental.

Le projet favorisera ainsi au mieux les matériaux locaux, et / ou issus de filières durablement gérées.

Les niveaux aériens des bâtiments seront réalisés en ossature bois.

Le bardage bois sera en mélèze, pose verticale, non traité.

Les toitures sont végétalisées afin de permettre une rétention des eaux de pluie, tout en offrant un confort thermique et visuel pour les bâtiments.

Les menuiseries performantes énergétiquement sont de teinte RAL 7004

Pour des raisons techniques (coupe feux, poussée des terres, résistance conforme au PPNR...) les sous-bassements et les niveaux enterrés seront réalisés en béton. Sur les parties aériennes il sera matricé et laissé apparent.

Les garde-corps seront en métal teinte RAL 7004.

Les rives de toitures sont habillées d'un bandeau métallique de teinte RAL 7004.



Des panneaux colorés apportent une identité à chaque bâtiment tout en produisant une verticalité dans le projet.

Ces touches de couleurs font un rappel à l'architecture du centre-ville de Bourg-Saint-Maurice

Teinte par bâtiment :

- Bâtiment A : RAL 3014
- Bâtiment B : RAL 5014
- Bâtiment C : RAL 6034
- Bâtiment D : RAL 3009



2.5 Espaces libres et plantation

Les espaces laissés libres sont végétalisés et plantés.

Les arbres constituant la haie végétale existante sont conservés. Ils sont cependant taillés et les bois morts coupés et broyés serviront de paillage pour les nouvelles plantations.

De nombreux arbustes, et arbres sont plantés en privilégiant des essences variées, locales, et qui produisent des fruits comestibles (pommier, poirier, groseillier, framboisier,...)

Afin de permettre le développement des végétaux, des clôtures types ganivelles seront posées dans un premier temps puis enlevées lorsque la végétation aura poussé.

2.6 Accès et stationnement

L'accès piéton aux différents bâtiments se fait sur les 3 voies qui jouxtent le tènement. L'accès permettant de rejoindre le centre-ville se fait par le chemin du Reverset.

Les cheminements piétons depuis l'espace public jusqu'aux bâtiments sont réalisés en béton désactivé afin de faciliter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et faciliter le déneigement en hiver.

Les cheminements piétons hors accès bâtiment sont recouverts d'un revêtement perméable de type gravier.

Il en est de même pour les accès vélos.

Les stationnements cycles se trouvent à l'intérieur des bâtiments (rez-de-jardin) ainsi qu'à l'extérieur le long des cheminements piétons. Des supports de cycles privatifs sont installés.

L'accès véhicule à la parcelle se fait depuis le chemin du Reverset.

Une voie de circulation interne (sens unique – vitesse limitée) dessert les deux entrées des parkings souterrains.

La voie interne est réalisée en enrobé afin de faciliter le déneigement en hiver. Elle rejoint le Chemin des Recourbes où les véhicules ressortiront. A noter que les 10 premiers mètres côté Chemin du Reverset seront à double sens afin que les véhicules stationnés sous le bâtiment D puissent ressortir sur ce chemin.

Des bornes amovibles seront mises en place afin de gérer et limiter les entrées et les sorties des véhicules sur la parcelle.

À noter que la voie unique sera utilisée à la fois par les piétons, les cycles et les véhicules.





Conformément à l'article 1AU 12 du PLU, le projet comporte 55 places de stationnement. (1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher)

Les places commandées seront affectées par logement : 2 places commandées seront dédiées au même logement.

Le projet prévoit 9 places de stationnement visiteur aériennes qui seront traitées avec des pavés perméables et 1 place de stationnement aérienne réservée PMR, qui sera traitée avec un revêtement de type béton désactivé.

3 Desserte par les réseaux publics :

3.1 Eau potable

Les installations seront raccordées au réseau de distribution d'eau potable.

3.2 Assainissement

Les bâtiments seront raccordés au réseau public d'évacuation des eaux usées / eaux vannes.

3.3 Eaux Pluviales

Les toitures végétalisées seront équipées de gouttières qui récolteront le surplus d'eaux pluviales (non stocké par la végétation) qui sera ensuite évacué vers une noue paysagère située en aval du terrain, le long de la R1090 (hors limite de parcelle ; sur domaine public).

3.4 Réseau électrique

Les bâtiments seront raccordés au réseau électrique (réseau enterré). Des candélabres existants sont présents à proximité de l'entrée de parcelle (chemin du Reverset) ; ils sont situés sur le domaine public et ne nécessiteront pas de dévoiement.

3.1 Réseau télécom

Les bâtiments seront raccordés au réseau télécom et fibre (réseau enterré).



4 PPRn

Le projet prend en compte les prescriptions du PPRN en vigueur et les aléas identifiés du PPRN dans le cadre de sa révision.

Fiche 1.10 PPRN en vigueur

Écoulements de surface à forte charge solide : coulées boueuses

- *Façades amont :*
 - *Sur le premier mètre :*
 - *Aveugle*
 - *Façades résistant de façon homogène à 20 KPa,*
- *Façades latérales :*
 - *Sur le premier mètre :*
 - *Aveugle*
 - *Façades résistant de façon homogène à 10 KPa**

Il prend aussi en compte les aléas identifiés du PPRN dans le cadre de sa révision, à savoir qu'une partie du tènement se situe en zone Bf-T.

Afin de répondre aux deux PPRN, sur le bâtiment D :

- Les façades Classe 1 et Classe 2 seront étanches, aveugles, et résistante à 20kPa sur le premier mètre. Un affouillement de 0.5m sera pris en compte dans le cas échéant.
- Les clôtures et éléments similaires, respecteront les prescriptions spécifiques suivantes : Transparence hydraulique des clôtures de 80 %
- Nous attestons qu'il n'y a pas de risques d'inondation par l'aval. De ce fait les plancher habitables et fonctionnels peuvent être positionnés au-dessous de la cote de référence.
- Les sous-sols sont conçus pour garantir l'absence d'entrée d'eau par infiltration ou en surface.
- Le projet ne contiendra pas d'orifices d'aération ou de désenfumage sur les façades exposées ou garantira la mise en œuvre de dispositifs permettant leur fonctionnalité en cas d'aléa torrentiel.

5 Loi sur l'eau

Le projet ne nécessite pas de dossier au titre de la loi sur l'eau.

OAP n° 4 : zone 1AUd du Reverset

Le site et ses enjeux :

Tènement situé à l'aval du groupement du Reverset, longé par la RD1090.

LES ORIENTATIONS

Le plan de composition urbain et paysager devra décliner les principes suivants :

> FORME URBAINE, DENSITE

- Favoriser une forme urbaine compacte s'adaptant à la topologie du site (cône de déjection ..) : courbes de niveaux, sens de la pente, orientation
- Densité minimum : 30 logst/ha
- Dominante habitat permanent

> DEPLACEMENTS :

- la desserte routière sera réalisée à l'emplacement indiqué : par le chemin du Reverset
- une connexion piétonne vers le chemin rural sera aménagée.

> PAYSAGE :

gestion du 1^{er} plan depuis la RD 1090 + préserver la haie d'arbres qui sépare la zone en deux

> ENVIRONNEMENT

(PM : voir les dispositions environnementales communes à toutes les zones)

Gestion des eaux pluviales : limiter l'imperméabilisation, favoriser la rétention avec limitation du débit de fuite avant rejet.

Prise en compte de la station essence située à l'aval direct de la zone : écran végétal pour masquer la zone

Surface de la zone : 0,6 ha

Capacité de la zone : 20 logts (30 logts/ha)



Source fonds de plan : www.geoportail.gouv.fr

SSD

Scénario 2

Plan global



**Délibération du Conseil municipal
du 29 juin 2023**

5.1.

DATE DE LA CONVOCATION : 22 juin 2023

DATE D’AFFICHAGE : 6 juillet 2023

NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 29

NOMBRE DE CONSEILLERS PRESENTS : 22

**NOMBRE DE CONSEILLERS ABSENTS
AYANT DONNE POUVOIR** : 7

**NOMBRE DE CONSEILLERS ABSENTS
N’AYANT PAS DONNE POUVOIR** : 0

L’an deux mille vingt-trois et le vingt-neuf du mois de juin à 19 H 00, le Conseil municipal de la Commune de Bourg Saint Maurice-Les Arcs, dûment convoqué par le Maire, s’est réuni à la salle des délibérations à la mairie, sous la présidence de Monsieur le Maire.

PRÉSENTS :

M. Guillaume DESRUES, Maire, Mme Laurence RÉGNIER, 1^{ère} Adjointe, M. Laurent CHELLE, 2^{ème} Adjoint, Mme Chloé CHÉTELAT, 3^{ème} Adjointe, M. Gérard VERNAY, 4^{ème} Adjoint, Mme Françoise BESNARD, 5^{ème} Adjointe, Mme Johanne VALLÉE, 7^{ème} Adjointe.

Mme Josiane MORILLON, M. Alain DUCLOZ, Mme Annabelle ROHRER, M. Frédéric BARTHE-LAPEYRIGNE, M. Nicolas MORIN, M. Sven KLEIN, M. Tom BUET, Mme Caroline CLERC, Mme Léa DESLANDES, Mme Audrey JOBAZÉ, M. Emile CALOP, M. Frédéric BATAILLE, Mme Cécile UTILLE-GRAND, M. François PERRIER, M. Benoît BIMET.

EXCUSÉS :

Madame Morgan LE LANN qui donne procuration à Madame Caroline CLERC
Madame Michelle ANXIONNAZ qui donne procuration à Monsieur Nicolas MORIN
Monsieur Laurent DUCREUX qui donne procuration à Monsieur Laurent CHELLE
Monsieur Benjamin ROUMIER qui donne procuration à Monsieur Tom BUET
Monsieur Pierre ARPIN qui donne procuration à Madame Léa DESLANDES
Monsieur Vincent GAVIGLIO qui donne procuration à Madame Laurence RÉGNIER
Madame Audrey BERGER qui donne procuration à Monsieur Benoît BIMET

En conformité avec l’article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, Monsieur **Nicolas MORIN** et Monsieur **Tom BUET** ont été désignés pour remplir les fonctions de Secrétaires de l’Assemblée.

OBJET : Approbation de la création d'un projet urbain partenarial (PUP) secteur du Reverset et autorisation à signer une convention de PUP

Rapporteur : Chloé CHÉTELAT

Affaire suivie par : Claire MAUDUIT-FROMAGET

Madame **Chloé CHÉTELAT**, adjointe à l'aménagement du territoire, rappelle au Conseil municipal que les parcelles cadastrées section AO n° 16, 17, 18, 19, 20, 21 et 25 font l'objet d'un Opération d'aménagement Programmation (OAP) approuvée le 13/03/2014.

Le secteur lieu-dit le REVERSET., situé en zone 1 AUd du PLU, est une zone à fort potentiel d'urbanisation situé en entrée de ville.

Toutefois, ce secteur est dépourvu des équipements publics nécessaires à la réalisation de programmes immobiliers.

Le projet de la SCCV LES GLACIERS, qui accueillera à terme environ 92 habitants, induit des besoins en équipements sur la commune.

Pour faire face aux futures charges financières qui incomberont à la Commune et dès lors que les équipements concernés doivent répondre essentiellement aux futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans le secteur du REVERSET, la Commune envisage de recourir au dispositif de Projet Urbain Partenarial (PUP).

Selon les termes de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme :

« I.-Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

[...]

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

[...]

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

[...] ».

Selon les termes de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme :

« Dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ

d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans. »

Le PUP est ainsi un outil financier qui permet l'apport de participations à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. En l'occurrence, le PUP a notamment comme intérêt de :

- Réaliser l'opération situé sur les parcelles cadastrées section AO n° 16, 17, 18, 19, 20, 21 et 25 prévue au PLU ;
- Faire participer SSCV LES GLACIERS au financement d'équipement publics nécessaires aux futurs habitants.

Les équipements publics à réaliser pour les parcelles cadastrées section AO n° 16, 17, 18, 19, 20, 21 et 25 comprennent notamment les travaux de :

- Voirie, aménagement urbain et intégration de la mobilité douce ;
- Eaux pluviales ;
- Eclairage public, télécommunications ;
- Alimentation du réseau ENEDIS.

Le financement des équipements publics interviendra sous la forme d'une convention de projet urbain partenarial à signer avec la SSCV LES GLACIERS.

DELIBERATION

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

VU les faits exposés ci-avant ;

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2121-29 ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4, R.332-25-1 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02.10.2006, révisé le 13.03.2014, modifié le 19.10.2017 (n° 2) et le 09.03.2023 (n°3), la modification simplifiée du 28.05.2015 (n° 1) et du 21.12.2017 (n° 2), la révision simplifiée du 28.04.2016 (n° 1), la révision allégée du 29.06.2021 (n° 2) ;

VU le permis de construire n°073 054 22M1047 déposé le par la SSCV LES GLACIERS, le 30/12/2022 ;

CONSIDERANT que le financement des équipements publics permettant l'urbanisation les parcelles cadastrées section AO n° 16, 17, 18, 19, 20, 21 et 25 sera assuré par le biais d'une convention de projet urbain partenarial ;

VU le projet de convention de projet urbain partenarial avec SSCV LES GLACIERS joint ;

VU l'avis favorable de la commission de l'aménagement du territoire du 28 juin 2023.

- **APPROUVE** la création d'un projet urbain partenarial en vue du financement des équipements publics sur les parcelles cadastrées section AO n° 16, 17, 18, 19, 20, 21 et 25 ;
- **APPROUVE** le périmètre du projet urbain partenarial tel que figurant sur le plan joint à la présente délibération ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de projet urbain partenarial jointe à la délibération ;
- **DIT** qu'en application de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans ledit périmètre seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant une durée de dix ans ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toute décision ou tout acte tendant à rendre effective cette décision ;
- **DIT** qu'en application des articles L.332-29, R.332-25-1 et R.332-25-2 du code de l'urbanisme, la convention de PUP accompagnée des documents graphiques faisant apparaître le périmètre d'application sera tenue à la disposition du public en mairie et que mention de la signature de la convention sera affichée pendant un mois en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la Commune.

Ainsi fait et délibéré, et rendu exécutoire conformément aux articles L 2131 – 1 et 2 du Code Général des Collectivités Territoriales

**Le Maire,
Guillaume DESRUES**





PROJET URBAIN PARTENARIAL

**CONVENTION DE PUP
Avenue Maréchal Leclerc
(ex. Station Service)
BOURG SAINT MAURICE**

1

ENTRE :

La **COMMUNE DE BOURG SAINT MAURICE**, représentée par son Maire, Monsieur Guillaume DESRUES, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil municipal n° 5.3. en date du 18 avril 2024,

Ci-après dénommée la **COMMUNE**,

D'UNE PART,

ET : La société SCCV BML 1357, société civile de construction vente au capital de 1000€ , enregistrée sous le n° de SIRET 95334527900012 au RCS de Lyon ayant son siège social au 12 Rue Dominique Vincent chez G. Fontanel Promotion 69410 Champagne-au-Mont-d'Or représentée par son gérant/président La société dénommée G. FONTANEL PROMOTION

Ci-après dénommée la **Société**,

D'AUTRE PART,

2

6 X

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

1/ La Société est titulaire d'une promesse unilatérale de vente d'un terrain situé au lieu-dit La CHAUDANNE, à l'entrée ouest de la commune de BOURG SAINT MAURICE (73700), en vue de réaliser sur ce terrain une opération immobilière décrite ci-après, en cas d'acquisition desdits Biens.

L'emprise foncière est composée des parcelles AS 45 et AS 46, pour une superficie totale de 3 267m².

Le périmètre de ce tènement figure en ANNEXE 1 et constitue le **périmètre** de la présente convention.

Sur ce tènement, la Société projette de réaliser un ensemble immobilier de l'ordre de 50 logements, dont 9 logements abordables, soit environ 2945 m² de surface de plancher.

Ci-après « le projet » ou « l'opération ».

La Société projette de réaliser l'opération en totalité en une seule phase. Celle-ci fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Le principe de plan masse du projet figure en ANNEXE 2. Celui-ci, ainsi que l'ensemble du projet immobilier ont été présentés à la COMMUNE, notamment en réunion du 18/09/2023 et 18/10/2023.

Le projet envisagé par la Société s'inscrit dans les enjeux d'urbanisme de la COMMUNE et prend en considération les objectifs qu'elle poursuit en matière de développement résidentiel et d'habitat durable.

3

La Société s'est engagée à faire respecter les enjeux et/ou référentiels par tout tiers opérateur, aménageur ou constructeur qui réaliserait tout ou partie de l'opération projetée et/ou qui serait autorisé par elle à déposer des demandes d'autorisation d'urbanisme sur le tènement objet de la présente convention.

2/ Le secteur de La CHAUDANNE en entrée de ville au sud de la RD 1090 est un secteur identifié comme urbanisable dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et il permet de répondre à un besoin de production de davantage de logements sur la commune de Bourg-Saint-Maurice. Par ailleurs, la COMMUNE souhaite requalifier les aménagements de cette entrée de ville et porte un projet de reprise des équipements de voiries et d'aménagements paysagers, notamment dans un objectif d'améliorer les mobilités douces.

Les équipements publics réalisés dans le cadre du projet portent sur la création de cheminements mode doux en site propre, des aménagements paysagers, et la reprise des réseaux secs et humides.

(ANNEXE 3 : programme des équipements publics).

3/Le projet immobilier porté par la Société va également nécessiter la création ou l'extension de réseaux publics (électricité, eaux usées...).

3/ Dans ce contexte de développement urbanistique et en considération à la fois de l'intérêt du projet de la Société ainsi que du financement consenti par cette dernière d'une partie des

coûts des équipements publics induits par son projet immobilier, après avoir étudié la faisabilité et un calendrier de réalisation, la COMMUNE a décidé de programmer la réalisation des équipements permettant la réalisation du projet de la Société.

Ces équipements publics étant réalisés pour répondre soit en totalité soit en partie aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, la Société acceptant de contribuer à leur financement, la COMMUNE et la Société ont donc décidé de signer la présente convention de projet urbain partenarial.

La présente convention de projet urbain partenarial désignée ci-après par « Convention » ou « PUP », est conclue en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et 332-11-4 du code de l'urbanisme dans la perspective d'une demande du permis de construire relatif à l'opération précédemment décrite.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION ET DES ENGAGEMENTS DES PARTIES

La Convention a pour objet, pour l'Opération et la Société :

- La définition des équipements publics à réaliser, leur calendrier de réalisation ;
- L'estimation des dépenses et le montant de la participation financière de la Société correspondant à la fraction du coût mis à sa charge ;
- Les modalités d'exécution financière ;
- les relations entre les parties dans l'exécution de la Convention

4

La COMMUNE convenant de la qualité urbaine du projet porté par la Société, rappelée en préambule, et de la nécessité de réaliser des équipements publics répondant notamment aux besoins des futurs habitants et occupants du programme de construction, accepte de programmer l'étude et la réalisation des équipements publics dans les conditions décrites par la présente convention.

La Société, compte tenu de la nécessité des équipements publics à réaliser pour le projet de construction décrit en préambule, accepte de contribuer financièrement à la réalisation des équipements publics décrits à l'article 2 de la présente convention et en ANNEXE 3, dans les conditions prévues par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme et de la présente convention, et ce, en plus de la réalisation ou du financement de ses équipements propres au sens de l'article L. 332-15 du même Code.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER – COUT PREVISIONNEL

2-1/ Les équipements à réaliser par la COMMUNE de BOURG SAINT MAURICE sous sa propre maîtrise d'ouvrage :

- Etudes et maîtrise d'œuvre : 53 612,50€HT
- Aménagements paysagers, revêtements de surface et adaptation du réseau d'eaux pluviales :
 - SECTEUR 1 : 185 200€HT
 - SECTEUR 2 : 138 815€HT
 - SECTEUR 3 : 215 505€HT

④ X

- Réseau d'eaux usées : 27 200 €HT
- Enfouissement réseau secs : 167 000€ HT

Le coût global prévisionnel pour la COMMUNE est de **787 333 € HT**
Ce programme d'équipements fait l'objet de l'ANNEXE 3 de la présente convention.

Il est ici précisé par la COMMUNE que le coût de ces équipements comprend l'intégralité des frais de conception et de réalisation, dont notamment les frais d'études, d'assurances, de foncier, d'aménagement, raccordement - viabilisation, et de travaux.

2-2/ Les équipements à réaliser par ENEDIS sous sa propre maîtrise d'ouvrage

Le projet de la Société nécessite une extension par ENEDIS du réseau électrique, pour assurer l'alimentation des constructions programmées.

Au regard de l'analyse d'impact du projet d'urbanisation d'ENEDIS, une évaluation indicative des coûts des travaux de création d'un transformateur et d'extension du réseau BT et HTA à la charge de la COMMUNE a été réalisée et s'élève à un montant de 105 000€ HT.

S'agissant d'une opération nécessitant la délivrance d'autorisations d'urbanisme, hors d'une zone d'aménagement concerté, la COMMUNE doit supporter une participation correspondant à 60% du coût TTC des travaux de création d'un transformateur et d'extension du réseau BT et HTA en application de la réglementation en vigueur.

2-3/ Au total, le coût global prévisionnel de la totalité des équipements, rendus nécessaires par l'opération, s'élève avant les études d'avant-projet à **118 919. € HT** répartis de la manière suivante :

- 40% HT soit 47 567 HT supportée par ENEDIS 60% HT soit 71 352€ HT supportée par la COMMUNE de BOURG SAINT MAURICE

2-4/ Equipements propres

Les équipements propres et leur branchement (L. 332-15 du code de l'urbanisme cité en article 1) sont hors objet de la Convention.

Les conditions générales de leur réalisation sont convenues entre le Partenaire et chaque opérateur de service public concerné, notamment pour garantir la compatibilité technique de la partie privée avec la partie publique.

ARTICLE 3 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA SOCIETE ET MODALITES DE REVISION

3-1/ Montant de base HT de la participation de la Société

L'utilité des équipements publics décrits à l'article 2 de la présente convention excédant les besoins de l'opération, la Société finance une partie du programme d'équipements publics, dans les proportions suivantes :

- 20% des frais d'études et maîtrise d'œuvre estimés à 53 612,50€, soit une participation de **10 723 €** ;
- Aménagements paysagers, revêtements de surface et adaptation du réseau d'eaux pluviales :
 - 33% sur le SECTEUR 1, estimés à 185 200€ soit une participation de 61 116€
 - 25% sur le SECTEUR 2, estimés à 138 815€ soit une participation de 34 704€

- 10% sur le SECTEUR 3, estimés à 215 505€ soit une participation de 21 551€
- Réseaux d'eaux usées : 100% à prendre en charge par la Société soit 27 200 €
- Renforcement ENEDIS/
 - 50% des 60% restant à charge de la COMMUNE soit :35 676€ HT

Cette clé de répartition a été effectuée en raison de l'utilisation prévisionnelle des nouveaux équipements par les futurs habitants de la construction projetée par rapport à l'utilisation globale des habitants de la Commune et/ou du secteur.

La COMMUNE certifie que les pourcentages de calcul de sa participation reflètent bien le niveau d'utilité que les équipements présentent pour l'opération et les futurs habitants et occupants du programme de construction.

Le montant total de la participation financière de la Société s'élève ainsi, à 190 968 € (non assujetti à la TVA). Soit environ 24% du coût total des aménagements et travaux d'équipements de l'entrée de ville

3-2/ Modalités d'actualisation et de révision du montant de base des participations

3-2-1/ Actualisation du coût des équipements publics à réaliser la commune de BOURG SAINT MAURICE

L'actualisation portera sur le montant de base de la participation relative à chaque équipement, telle qu'indiquée à l'article 3-1. hors participation du au titre des ouvrages réalisés par ENEDIS.

A la délivrance de la notification des marchés de travaux au sens du Code de la commande publique de chacun des ouvrages publics à réaliser par la COMMUNE, si le coût de ces ouvrages s'avère supérieur au coût prévisionnel indexé de chaque ouvrage public indiqué à l'article 2, le montant de la participation de la Société sera automatiquement réajusté en fonction du coût des ouvrages tels que figurant aux marchés de travaux, à proportion de la part du coût supplémentaire, dans la limite de 10 % du montant de la participation initialement prévue pour chaque équipement.

A la délivrance de la notification des marchés de travaux au sens du Code de la commande publique de chacun des ouvrages publics à réaliser par la COMMUNE, si le coût de ces ouvrages s'avère inférieur de plus de 10% au coût prévisionnel indexé de chaque ouvrage public indiqué à l'article 2, le montant de la participation de la Société sera automatiquement réajusté, à proportion de la diminution des coûts, pour chaque équipement.

3-2-2/ Actualisation du montant de base pour les équipements réalisés par ENEDIS

Si le coût des ouvrages d'extension et transformateur réalisés par ENEDIS s'avère, à réception de la facture par la COMMUNE supérieur ou inférieur au montant de l'évaluation prévisionnelle du coût des travaux mentionnés à l'article 2-3, le montant de la participation de la société sera automatiquement réajusté au coût réel et fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

3-2-3/ Indexation

Les montants des participations dues pour le financement des ouvrages publics mentionnés à l'article 2 (à l'exclusion des travaux ENEDIS) seront indexés sur l'Indice National des Travaux Publics (TP 01) tel que publié au Moniteur des Travaux Publics.

L'indexation portera sur le montant de base de la participation relative à chaque équipement, indiquée à l'article 3.1 de la présente convention, éventuellement actualisée selon l'article 3.2.1 ci-avant.

L'indexation sera calculée le jour de l'émission du dernier titre de recette sur la base du dernier indice mensuel connu, comparé à la valeur de l'indice connu à la date notification des marchés de travaux

Les participations relatives à chaque équipement seront indexées par application de la formule suivante :

$$PI = P0 \times (TP\ 01a / TP\ 01a0)$$

Dans laquelle :

PI = participation indexée

P0 = montant de base de la participation indiquée à l'article 3.1 de la présente convention

TP 01a = valeur de l'index connue au premier jour du mois d'émission du dernier titre de recette

TP 01a0 = valeur de l'index connu au premier jour du mois de la date de notification des marchés de travaux

Les ajustements de la participation due par la société, après application des modalités de révision prévues au présent article, seront calculés au moment du versement du solde de la participation.

ARTICLE 4 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement de produits locaux, la Société s'engage à procéder au paiement de sa participation dans les conditions indiquées ci-dessous.

7

4-1/ Les titres de recettes seront émis par la COMMUNE pour la perception des participations dues au titre des équipements publics selon l'échéancier suivant :

- 40 % du montant de la participation à la constatation cumulativement :
 - du caractère définitif des permis de construire du projet envisagé par la Société et objet de la présente convention (délais recours purgés).
 - de l'attestation d'acquisition par la Société des parcelles susmentionnées et servant d'assiette à l'opération objet de la présente convention.

Le titre de recettes sera émis sur présentation d'une part, d'une attestation de non-recours et de non retrait à l'encontre du permis de construire, délivrées par les administrations compétentes et d'autre part, d'une attestation de propriété par la Société du terrain émise par le notaire chargé de la vente des fonciers.

- 40 % du montant de la participation au démarrage des travaux des équipements publics. Le titre de recettes sera émis lors de la signature de l'OS de démarrage des travaux par la COMMUNE.
- Le solde, 20 % du montant de la participation à l'achèvement des travaux des espaces publics. Le titre de recettes sera émis à signature de la réception des travaux par la COMMUNE.

4-2/ Ces versements interviendront dans le délai d'un mois après la réception par la Société d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux par la COMMUNE.

En cas d'envoi « papier » de ces titres recettes, ceux-ci seront transmis à l'adresse du siège de la Société (Indiqué en préambule).

4-3/ La COMMUNE s'engageant à réaliser tous les équipements publics dans la perspective de la réalisation du programme global de la Société, il est convenu que cette dernière restera, dès lors qu'elle aura obtenu son Permis de Construire et acquis les terrains nécessaires à la mise en œuvre dudit PC, débitrice de sa participation si lesdits équipements publics programmés sont réalisés.

Le solde éventuel de la participation dû à ce titre devra être réglé au plus tard 5 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention.

~~Le montant de la participation ne sera revu que dans les conditions prévues à l'article 6 de la présente convention.~~

Article 5 – GARANTIE

A la sûreté et en garantie du paiement de la participation à percevoir par la COMMUNE, la Société s'oblige à fournir une garantie à première demande, donnée par un établissement bancaire au vu de la présente convention, et dans laquelle l'établissement bancaire s'interdira expressément d'opposer à la commune le bénéfice de discussion et/ou de division et indiquera expressément qu'elle mettra en œuvre sa garantie sur la seule justification que la Société est défaillante au titre des paiements prévus par la présente convention. Cette garantie sera versée dès que le PC sera purgé de tous recours et que l'acquisition du terrain par la Société sera effective.

8

Le montant et les conditions de production de chaque garantie seront les suivantes :

- une garantie d'un montant de **190 968 €**, correspondant au montant total de la participation due au titre des équipements mentionnés aux articles 2-1 et 3-1, à réaliser par la COMMUNE, dès que le PC est purgé de tous recours.

Au fur et à mesure des versements opérés, la Société pourra produire, en substitution, une nouvelle garantie à la COMMUNE, ajustée au solde de la participation restant due.

Une fois le solde de la participation réglé par la Société, la garantie à première demande sera retournée par la COMMUNE dans le mois suivant la demande, qui en sera faite par courrier par la Société.

ARTICLE 6 - MODIFICATIONS DE PROGRAMME PREVU PAR LA SOCIETE

6-1/ Augmentation de la taille du programme de la Société :

Dans l'hypothèse d'une augmentation de la surface de plancher ou du nombre de logements au-delà de ce qui est mentionné en préambule dans le programme de la Société, cette dernière ne sera redevable d'aucune participation complémentaire si :

- l'augmentation de cette surface de plancher réalisée est inférieure ou égale à **10%** de cette surface prévisionnelle de plancher
- ou si le nombre de logements supplémentaires réalisé est inférieur ou égal à **10%** du nombre prévisionnel de logements

Ces pourcentages s'analysent ainsi comme une franchise.

Au-delà de ces pourcentages, un projet d'avenant sera établi préalablement au dépôt de toute autorisation d'urbanisme pour fixer notamment les modalités de la participation complémentaire et de sa garantie.

6-2/ A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle la Société n'aurait pas contracté, en cas d'abandon du projet, notamment suite à préemption, annulation ou retrait des permis de construire (ou autre autorisation) ayant pour objet la réalisation du programme de construction, ou bien de la non acquisition du foncier nécessaire à la mise en œuvre de l'opération de la Société, la participation afférente aux études et travaux d'équipements publics à réaliser ne sera pas due et les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre.

6-3/ Si la COMMUNE décide de ne pas réaliser tout ou partie des équipements publics (mentionnés à l'article 2) à l'issue d'une période de 5 ans à compter de la signature des présentes, la quote-part de la participation correspondante aux études et aux travaux à la partie non réalisée des équipements publics serait reversée à la Société dans le mois suivant cette prise de décision.

ARTICLE 7 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET COORDINATION DES TRAVAUX

7-1/ La COMMUNE s'engage à réaliser les travaux de réalisation des équipements publics prévus à l'article 2 dans les délais de ladite convention.

9

Équipements publics	Nombre de mois de réalisation
Secteur 1	En coordination avec le chantier de la Chaudanne et du Reverset et au plus tard 18 mois après la Déclaration d'Ouverture du Chantier
Secteur 2	18 mois après la Déclaration d'Ouverture du Chantier
Secteur 3	18 mois après la Déclaration d'Ouverture du Chantier

7-2/ La COMMUNE prendra les dispositions nécessaires pour respecter les échéances prévisionnelles susmentionnées concernant la réalisation des équipements publics.

Si ces échéances, maintenues par les parties en cours d'exécution de la convention, sont dépassées et si ce retard occasionne un préjudice à la Société, et sauf cas de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil ou prorogation de la date d'achèvement d'un commun accord, la COMMUNE sera redevable d'une pénalité d'un montant de 1 000 € pour chaque trimestre de retard.

Cette pénalité n'est pas due si le motif de retard est dû à un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil ou imputable à la Société, ni en cas de prorogation de la date d'achèvement d'un commun accord.

ARTICLE 8 - ORGANISATION

Il est institué un « Comité de pilotage », composé d'au moins trois représentants de la COMMUNE et deux représentants de la Société.

Ce Comité aura pour mission, notamment :

- d'assurer l'information réciproque des parties sur toute question utile intéressant l'opération,
- d'associer la COMMUNE à l'avancement du projet,
- de coordonner et d'actualiser les plannings respectifs de la COMMUNE et de la Société
- de faire le point sur toutes questions techniques relatives aux travaux engagés par les parties,
- de veiller au respect des programmes prévus, à l'application des référentiels,

Les parties pourront librement choisir leurs représentants au Comité et s'y adjoindre toutes personnes extérieures dont elles considèrent la présence nécessaire.

Le Comité se réunira autant de fois que nécessaire et à minima une fois par trimestre.

La présidence et le secrétariat du comité seront assurée par la Commune.

ARTICLE 9 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet au cumul des conditions ci-dessous :

- après l'exécution des formalités prévue par le premier alinéa de l'article R.332-25-2 du Code de l'urbanisme : affichage en Mairie de la date de signature de la convention (par la dernière partie signataire), de ses principales caractéristiques, ainsi que du lieu où le document peut être consulté ;
- après l'obtention du caractère définitif du permis de construire de la Société pour le programme mentionné en préambule ;
- après acquisition par la Société des terrains nécessaires à la mise en œuvre du programme mentionné en préambule.

10

Conformément à l'article R332-25-2 du code de l'urbanisme, une même mention en est en outre publiée sous forme électronique dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales

ARTICLE 10 - EXONERATION DE TAXES ET DE PARTICIPATION

A l'intérieur du périmètre annexé à la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale / intercommunale de la Taxe d'Aménagement. En vertu du principe de non cumul des participations, les constructions raccordées aux réseaux publics d'assainissement, financés par la présente convention, seront également exonérées de la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC).

La durée de cette exonération de Taxe d'Aménagement et de la PFAC est de 10 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention.

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE LA PRESENTE CONVENTION AUX SERVICES INSTRUCTEURS DE DEMANDES OU DE DECLARATIONS EN MATIERE D'URBANISME

③ 8

A l'appui de ses déclarations préalables, de ses demandes de permis de construire et de toute autre demande d'autorisation d'urbanisme, la Société remettra une copie de la présente convention aux services de la COMMUNE DE BOURG SAINT MAURICE chargés de son instruction ainsi qu'aux tiers opérateurs, aménageurs ou constructeurs qu'il aura désignés ou autorisés à déposer des demandes d'autorisations d'urbanisme, pour transmission aux mêmes services.

ARTICLE 12 - AVENANTS ET TRANSFERTS

12.1/ AVENANTS

Toutes modifications éventuelles des programmes des équipements publics ou de constructions, et des montants prévus par les articles 2 et 3 devront faire l'objet d'avenants à la présente convention, sans préjudice des dispositions prévues ci-avant, notamment dans l'article 6.

12.2/ TRANSFERT

La Société, si elle entend transférer à un tiers sa qualité d'opérateur ou les autorisations d'urbanisme obtenues, s'engage à faire reprendre l'intégralité de ses engagements par son substitué.

Si cette cession ou ce transfert interviennent au profit d'un tiers qu'elle contrôle ou non, la cession fera l'objet d'un avenant à la présente convention, lequel sera subordonné à une reprise des engagements et notamment à la constitution d'une garantie répondant aux dispositions de l'article 5.

11

Dans tous les cas, y compris lorsque la cession ou le transfert interviendront au profit d'une société contrôlée par elle, la Société ne sera déliée de ses engagements envers la COMMUNE, et notamment de sa participation et de la garantie apportée, qu'après la signature de cet avenant de transfert de la présente convention.

ARTICLE 13 – CLOTURE CONVENTIONNELLE ET ADMINISTRATIVE DU PUP

Après réalisation du programme de construction du signataire, achèvement de l'ensemble des équipements publics prévus à l'article 2 et perception de la totalité de la participation de la Société selon les modalités décrites aux articles 3 et 4, la COMMUNE est habilitée, si les conditions ci-dessus sont remplies, à constater que la convention a produit tous ses effets et que les parties sont déliées de leurs engagements.

ARTICLE 14 - CONDITIONS RESOLUTOIRES

La COMMUNE pourra résilier la présente convention à défaut de transmission de la garantie à première demande dans les conditions et délais prévus par l'article 5 de la présente convention et en l'absence de règlement du 1^{er} versement prévu par l'article 4.

Cette résiliation prendra effet après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

Dans tous les cas de fin anticipée de la présente convention, les dispositions de l'article 6 seront applicables.

ARTICLE 15 - LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Grenoble.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour la Société, ~~12 Rue Dominique Vincent chez G. Fontanel Promotion 69410 Champagne-au-Mont-d'Or~~
- pour la Commune de BOURG SAINT MAURICE, Mairie de Bourg Saint Maurice - Les Arcs, Place Marcel Gaimard, 73700 Bourg Saint Maurice

② X

ARTICLE 17 - ANNEXES CONTRACTUELLES

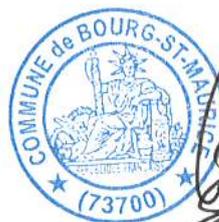
- ANNEXE 1 – Périmètre des parcelles du projet de la Société
- ANNEXE 2 - Plan masse du projet et programme de construction
- ANNEXE 3 - Programme des équipements publics
- ANNEXE 4 – Périmètre global du PUP

Fait à Bourg Saint Maurice, le ... 27 juin 2024

En deux exemplaires originaux,

Pour la COMMUNE de BOURG SAINT MAURICE,

Guillaume DESRUES
Maire



Pour la Société,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. B.', is written over a horizontal line.

SCCV BML1357

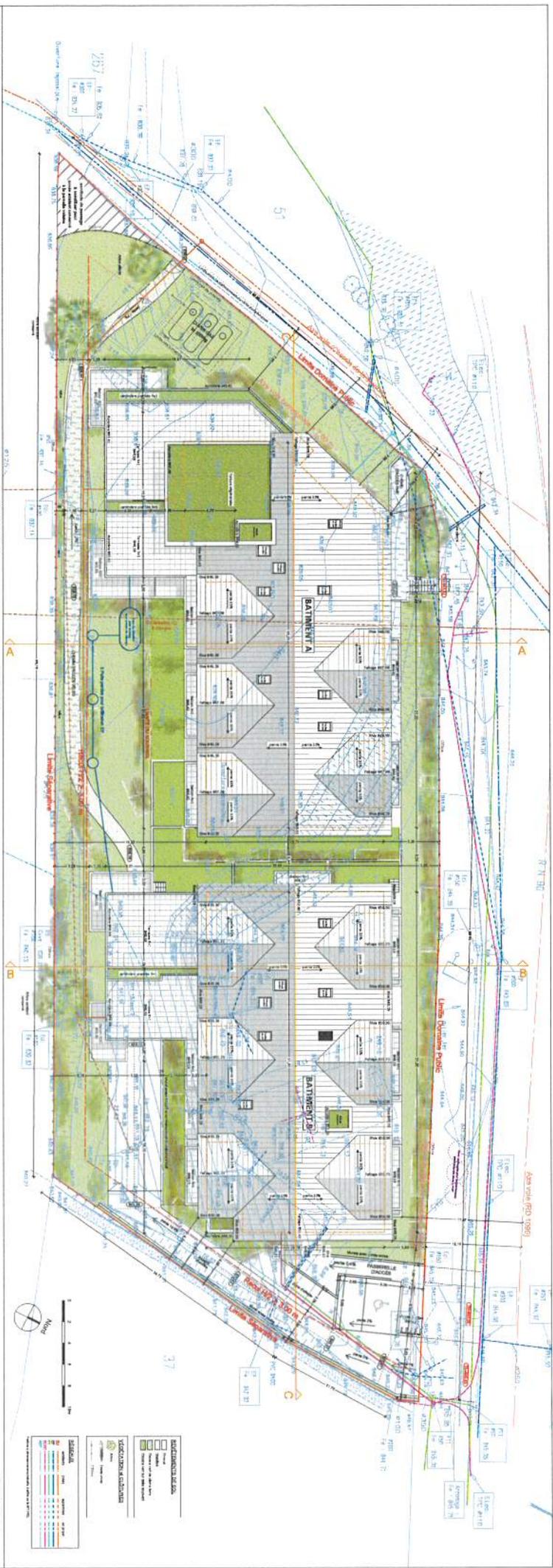
12 rue Dominique Vincent

69410 CHAMPAGNE-AU-MONT-D'OR

04 37 49 77 40 - accueil@fontanelpromotion.com

Capital 1 000,00€ - RCS 953 345 279 00012 LYON





OPERATION
 Commune : Bourg St Maurice (73)
 Adresse : Avenue Marcelle Lacroix
 Avenue Marcelle Lacroix

MAITRE D'OUVRAGE
 SCCV BML1357

ARCHITECTE
 ALF. ET ALUMEL

PHASE
 PC

DATE
 Mars 2023

Document
 PCA - Plan de masse
 Echelle 1/200
 (Format 750x297mm)

Document non autorisé sans l'approbation ou l'adhésion par un tiers sans autorisation. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de l'architecte est formellement interdite.

Handwritten marks: a stylized signature or initials and the number '8'.

102
f



REVÊTEMENTS DE SOL	
[Symbol]	Enrobé
[Symbol]	Stabilisé
[Symbol]	Travaux sans en place de béton
[Symbol]	Empierrement sur dalle en béton

VEGETATION ALIÉNÈNES	
[Symbol]	Alisier
[Symbol]	Tamaris commun
[Symbol]	Chêne

OPÉRATION

Commune : Bourg St Maurice (73)
Construction d'un ensemble immobilier
Avenue Maréchal Leclerc

MAÎTRE D'OUVRAGE

SCCV BML1357
SCCV BML1357
13 Avenue de la République
69100 VILLEURBANNE
04 78 88 77 00 - www.sccv-bml.com
Dossier 1357 - 1357 - 1357 - 1357

ARCHITECTE

A'ELIER PLURIEL
A'ELIER PLURIEL
13 Avenue de la République
69100 VILLEURBANNE
04 78 88 77 00 - www.a-elier.com
Dossier 1357 - 1357 - 1357 - 1357

PHASE

PC
DATE
Novembre 2023

Document

PC2
Plan de masse simplifié
Echelle 1/500

Annexe 5.3.

Scénario 2

Plan global



(8) X



GD f

**Délibération du Conseil municipal
du 18 avril 2024**

53.

DATE DE LA CONVOCATION : 11 avril 2024
DATE D’AFFICHAGE : 25 avril 2024
NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 29
NOMBRE DE CONSEILLERS PRESENTS : 22
**NOMBRE DE CONSEILLERS ABSENTS
AYANT DONNE POUVOIR** : 6
**NOMBRE DE CONSEILLERS ABSENT
N’AYANT PAS DONNE POUVOIR** : 1

L’an deux mille vingt-quatre et le-dix-huit du mois d’avril à 19 H 30, le Conseil municipal de la Commune de Bourg Saint Maurice-Les Arcs, dûment convoqué par le Maire, s’est réuni à la salle des délibérations à la mairie, sous la présidence de Monsieur le Maire.

PRÉSENTS :

M. Guillaume DESRUBS, Maire, Mme Laurence RÉGNIER, 1^{ère} Adjointe, M. Laurent CHELLE, 2^{ème} Adjoint, Mme Chloé CHÉTELAT, 3^{ème} Adjointe, M. Gérard VERNAY, 4^{ème} Adjoint, Mme Françoise BESNARD, 5^{ème} Adjointe, M. Vincent GAVIGLIO, 6^{ème} Adjoint, Mme Michelle ANXIONNAZ, 7^{ème} Adjointe.

Mme Josiane MORILLON, M. Alain DUCLOZ, Mme Annabelle ROHRER, M. Frédéric BARTHE-LAPEYRIGNE, M. Nicolas MORIN, M. Sven KLEIN, M. Tom BUET, M. Benjamin ROUMIER, Mme Caroline CLERC, Mme Léa DESLANDES, M. Pierre ARPIN, Mme Audrey JOBAZÉ, M. Emile CALOP, M. François PERRIER.

EXCUSÉS :

Madame Morgan LE LANN qui donne procuration à Monsieur Tom BUET
Madame Cécile UTILLE-GRAND qui donne procuration à Monsieur François PERRIER
Madame Laurence LEVARDON qui donne procuration à Madame Annabelle ROHRER
Monsieur Laurent DUCRUBUX qui donne procuration à Monsieur Laurent CHELLE
Monsieur Frédéric BATAILLE qui donne procuration à Monsieur Alain DUCLOZ
Madame Audrey BERGER qui donne procuration à Monsieur Emile CALOP

ABSENT :

Monsieur Benoît BIMET

En conformité avec l’article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, Monsieur Pierre ARPIN et Monsieur Frédéric BARTHE-LAPEYRIGNE ont été désignés pour remplir les fonctions de Secrétaires de l’Assemblée.

OBJET : Création d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) pour le secteur de l'ancienne station-Service

Rapporteur : Chloé CHÉTELAT

Affaire suivie par : Claire MAUDUIT-FROMAGET

Madame Chloé CHÉTELAT, adjointe à l'aménagement du territoire, rappelle au Conseil municipal que les parcelles cadastrées section AS n° 45 et 46 font l'objet d'un projet immobilier porté par un opérateur privé.

Le secteur lieu-dit « Ancienne Station-Service », situé en zone Ud du Plan Local d'Urbanisme (PLU), est une zone à fort potentiel d'urbanisation située en entrée de ville.

Toutefois, ce secteur est dépourvu des équipements publics nécessaires à la réalisation de programmes immobiliers.

Le projet de la société SCCV BML 1357, qui accueillera à terme environ 115 habitants, induit des besoins en équipements sur la Commune.

Pour faire face aux futures charges financières qui incombent à la Commune et dès lors que les équipements concernés doivent répondre essentiellement aux futurs habitants et usagers des constructions à édifier secteur de la Chaudanne, la Commune envisage de recourir à un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Selon les termes de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme :

« I.-Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

[...]

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

II.-Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, sauf dans le cas prévu à l'article L. 312-5-1, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.

[...]

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

[...] ».

Selon les termes de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme :

« Dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans. »

Le PUP est ainsi un outil financier qui permet l'apport de participations à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. En l'occurrence, le PUP a notamment comme intérêt de :

- Réaliser une opération située sur les parcelles cadastrées section AS n° 45 et 46 actuellement en friche ;
- Faire participer la société SCCV BML 1357 au financement d'équipements publics nécessaires aux futurs habitants.

Les équipements publics à réaliser pour les parcelles cadastrées section AS n° 45 et 46 comprennent notamment :

- Voirie, aménagement urbain et intégration de la mobilité douce ;
- Réseaux humides ;
- Réseaux secs ;
- Alimentation du réseau ENEDIS.

Ces équipements publics desservant d'autres terrains ayant fait précédemment l'objet d'une première convention de Projet Urbain Partenarial, un périmètre de participation global et les modalités de partage du coût des équipements publics sont fixés :

- Le périmètre englobe les terrains dits du secteur du Reverset et les terrains de l'ancienne station-service (cf. périmètre annexé) ;
- Le partage du coût des équipements publics est prévu proportionnellement au niveau d'utilité que les équipements présentent pour l'opération et les futurs habitants et occupants du programme de construction, soit :
 - o Frais d'études et maîtrise d'œuvre à 20 % ;
 - o Aménagements paysagers, revêtements de surface et adaptation du réseau d'eaux pluviales ;

- 33 % sur le SECTEUR 1 ;
- 25 % sur le SECTEUR 2 ;
- 10 % sur le SECTEUR 3 ;
- Réseaux d'eaux usées (créés exclusivement pour le programme de construction) : 100 % ;
- Renforcement réseaux électriques : 30 %.

Le financement des équipements publics interviendra sous la forme d'une convention de Projet Urbain Partenarial à signer avec la société SCCV BML 1357.

DELIBERATION

Le Conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

VU les faits exposés ci-avant ;

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2121-29 ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4, R.332-25-1 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02.10.2006, révisé le 13.03.2014, modifié le 19.10.2017 (n° 2) et le 09.03.2023 (n°3), la modification simplifiée du 28.05.2015 (n° 1) et du 21.12.2017 (n° 2), la révision simplifiée du 28.04.2016 (n° 1), la révision allégée du 29.06.2021 (n° 2) ;

VU le permis de construire n° PC07305423M1049 déposé le par la société SCCV BML 1357, le 06/11/2023 ;

VU l'avis favorable de la commission travaux du 2 avril 2024 ;

VU la délibération n° 1.2, du 18 avril 2024 approuvant la convention relative à la réalisation de logements en accession abordable sur cette opération ;

CONSIDERANT que le financement des équipements publics permettant l'urbanisation les parcelles cadastrées section AS n° 45 et 46 sera assuré par le biais d'une convention de projet urbain partenarial ;

VU le projet de convention de projet urbain partenarial avec la société SCCV BML 1357 ;

- **APPROUVE** la création d'un projet urbain partenarial en vue du financement des équipements publics sur les parcelles cadastrées section AS n° 45 et 46 ;
- **APPROUVE** l'annexe 4 le périmètre global de participation des constructeurs traduit en Projet Urbain Partenarial tel que figurant sur le plan joint à la présente délibération ;
- **APPROUVE** les modalités de partage du coût des équipements publics ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de Projet Urbain Partenarial ;
- **DIT** qu'en application de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans ledit périmètre seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant une durée de dix ans ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toute décision ou tout acte tendant à rendre effective cette décision ;

Commune de BOURG SAINT MAURICE – LES ARCS – Séance du 18 avril 2024

- **DIT** qu'en application des articles L.332-29, R.332-25-1 et R.332-25-2 du code de l'urbanisme, la convention de PUP accompagnée des documents graphiques faisant apparaître le périmètre d'application sera tenue à la disposition du public en mairie et que mention de la signature de la convention sera affichée pendant un mois en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la commune.

**Ainsi fait et délibéré, et rendu exécutoire
conformément aux articles L 2131 – 1 et 2 du
Code Général des Collectivités Territoriales**

**Le Maire,
Guillaume DESRUES**



Accusé de réception en préfecture
073-217300540-20240418-DL_240418_5-3a-DE
Date de télétransmission : 24/04/2024
Date de réception préfecture : 24/04/2024

SCCV BML1357
12 rue Dominique Vincent
69410 CHAMPAGNE-AU-MONT-D'OR
04 37 49 77 40 - accueil@fontanelpromotion.com
Capital 1 000,00€ - RCS 953 345 279 00012 LYON