

# Commune de Tullins

Département de l'Isère

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4, R.332-25 et suivants du Code de l'Urbanisme,  
issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

La présente convention est conclue entre :

**JK PROMOTION – LE CEDRE**, représenté par son président Monsieur Nicolas JANET, Rue de la Plotière – 38500 Voiron, ou toute personne que JK PROMOTION – LE CEDRE choisirait de se substituer dans ces droits et obligations,

Et :

### **La Commune de TULLINS**

Représentée par Monsieur le Maire Maurice MARRON, en vertu du procès-verbal d'installation du Maire, en date du 14 mars 2008, déposé en Préfecture, dûment habilité aux présentes par délibération du Conseil municipal n° 2013-1.3-055 en date du 19 septembre 2013, domiciliée Clos des Chartreux à TULLINS (38210).

### **Exposé**

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération de construction du programme d'aménagement immobilier proposé par la société JK PROMOTION – LE CEDRE, sur les parcelles suivantes et selon le plan de synthèse annexé à la convention :

- o section AK n° 86 (5854 m<sup>2</sup> selon la demande de permis de construire réalisée par Archi 3, M. LAFAY, Architecte DPLG et le plan topographique n° DTUL35TOP réalisé le 15 novembre 2011 par le cabinet géomètre expert AGATE)

Ce projet se trouve à l'intérieur du périmètre d'aménagement de l'éco-quartier du Salamot devant se développer sur une surface totale d'environ 103500 m<sup>2</sup> et concerné par l'Orientation d'Aménagement n° 1 dans le Plan Local d'Urbanisme modifié approuvé le 17 juin 2011, pour lequel la Commune de TULLINS a défini un programme de réalisation d'équipements publics.

La commune de TULLINS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juillet 2005 et modifié le 17 juin 2011.

A titre indicatif, il est précisé que le terrain concerné par le projet faisant l'objet de la présente convention de PUP est classé au PLU modifié, approuvé le 17 juin 2011, en zone Aub 1 – S.5, et est soumis à l'orientation d'aménagement n° 1.

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

*MM*

## Article 1

La convention est passée sur le fondement des dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, aux termes desquelles « (...) 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, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune (...), une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements. 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.

En application de l'article susvisé et compte tenu des besoins en équipements induits par le projet, la commune de TULLINS a décidé de réaliser les équipements publics nécessaires et d'en faire supporter une partie de ce coût au constructeur.

Pour permettre la mise en œuvre de son opération de construction de projet immobilier, JK PROMOTION – LE CEDRE, versera une contribution sous forme financière.

La présente convention a notamment pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation au coût des équipements publics dues par le constructeur.

## Article 2

La commune de TULLINS s'engage à réaliser l'ensemble des aménagements et équipements dont la liste et le coût prévisionnel estimatif sont définis sur le tableau dénommé "Répartition financière Salamot - Base schéma Mars 2011" qui demeurera annexé aux présents, et qui ont été déterminés sur la base de l'étude établie le 11 janvier 2011 par TEKHNE Architectes et dénommée "Approche Environnementale de l'Urbanisme, Quartier durable Salamot / Révolaz, Phase 2 : déclinaison d'un schéma de référence", qui demeurera également annexée aux présentes.

**Le coût prévisionnel estimatif Hors Taxes des aménagements et équipements à la charge de la Commune de TULLINS s'élève à la somme de 4 033 250,00 € HT.**

La Commune assurera le paiement de la totalité du coût de ces équipements publics et acquittera la TVA sur la totalité du coût prévisionnel des équipements publics. Le coût des équipements est établi selon l'indice du coût de la construction connu à la date de la signature des présentes soit à la parution du Journal Officiel du 06 janvier 2013 : 1648,00.

Compte tenu des emprises nécessaires à la réalisation des équipements publics (approximativement 29 240 m<sup>2</sup>), la surface restante, susceptible de recevoir des constructions, est d'environ 74 260 m<sup>2</sup>.

***Pour cette deuxième phase d'aménagement de l'Eco-quartier du Salamot, les travaux de raccordement d'eau potable et d'assainissement sont réalisés par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais, qui en a la compétence. Le coût de ces aménagements n'est donc pas pris en compte dans le calcul de la participation dans le cadre de la convention de Projet Urbain Partenarial.***

La répartition du coût des équipements entre la commune de TULLINS et les aménageurs à l'intérieur de la zone a été déterminée respectivement à 41,45 % et 58,55 %, de telle sorte que **le coût prévisionnel estimatif des équipements publics devant être mis à la charge des constructeurs et aménageurs à l'intérieur du périmètre de l'éco-quartier Salamot est d'environ 2 361 468 € HT**, soit un coût rapporté au m<sup>2</sup> de foncier de terrain d'assiette de projet de 31,80 €/m<sup>2</sup>.

**Le coût des aménagements eau potable et assainissement a été évalué à 267 900 €.**

De ce fait, le coût prévisionnel estimatif des équipements publics devant être mis à la charge des constructeurs et aménageurs à l'intérieur du périmètre de l'éco-quartier Salamot, pour les secteurs S2, S3, S4 et S5 est d'environ 2 112 668 € HT, soit un coût rapporté au m<sup>2</sup> de foncier de terrain d'assiette de projet de 28,45 €/m<sup>2</sup>.

Compte tenu de l'opération de construction projetée, de son implantation et des équipements publics à créer, le montant des équipements publics imputé au projet de JK PROMOTION – LE CEDRE, représente approximativement 4 % du montant total des équipements publics nécessaires au projet, correspondant à une répartition en fonction de la surface nette du projet.

Ce pourcentage est justifié par le rapport entre l'importance du projet de construction de JK PROMOTION – LE CEDRE et la surface de terrain nécessaire à cette opération, d'une part, et les autres opérations de construction, en cours de réalisation ou à venir, d'autre part, qui bénéficieront des nouveaux équipements publics du quartier, sans que pour chaque projet il n'excède la part des besoins rendus nécessaires par l'opération.

Il est également expressément convenu entre les parties et accepté par JK PROMOTION – LE CEDRE, la possibilité pour la commune de TULLINS de passer librement, pour la part du coût des équipements publics visés ci-dessus et restant à sa charge, une ou plusieurs conventions de projet urbain partenarial avec des promoteurs et/ou constructeurs pour des projets susceptibles de bénéficier desdits équipements.

Tableau de synthèse :

<b>Coût prévisionnel HT des équipements publics Sur l'ensemble de l'Eco-quartier 100 %</b>	<b>4 033 250 €</b>
<b>Coût prévisionnel HT des équipements publics Hors eau potable et assainissement</b>	<b>3 765 350 €</b>
<b>Coût prévisionnel HT des travaux Eau potable et assainissement</b>	<b>267 900 €</b>
<b>Montant à la charge du constructeur fixé par la convention de PUP pour le projet JK PROMOTION – LE CEDRE, 4,13 %</b>	<b>166 546,30 €</b>
<b>Montant à la charge des autres constructeurs 54,42 %</b>	<b>1 927 021,70 €</b>
<b>Reste HT à la charge de la Commune 41,45 %</b>	<b>1 671 782 €</b>

Les travaux sur le réseau public d'eaux usées et d'eau potable, nécessaires au projet d'éco quartier, sont sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais et ne sont pas intégrés dans le coût des équipements publics.

En conséquence, JK PROMOTION – LE CEDRE est redevable de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) (qui remplace depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012 la Participation pour Raccordement à l'Egout (PRE)).

JK PROMOTION – LE CEDRE est également redevable des taxes de raccordement au réseau d'eau potable.

En application des articles L. 332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, les constructeurs et bénéficiaires d'autorisations de construire délivrées à l'intérieur du périmètre du présent PUP, seront tenus aux versements suivants :

- le montant de la participation défini au titre de la présente convention de Projet Urbain Partenarial, et de ses avenants éventuels, versés à la commune,
- la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) ou la part départementale de la Taxe d'Aménagement, versée au Département,
- la taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE) ou la part départementale de la Taxe d'Aménagement, versée au Département,
- la redevance d'archéologie préventive (RAP), versée à l'Etat,
- le montant de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), versée à la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais,
- le montant de la taxe de raccordement au réseau d'eau potable versée à la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.

### **Article 3**

La commune de TULLINS s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard :

- pour la voie structurante n° 1 : le 30 juin 2014
- pour la placette : janvier 2015
- pour les autres équipements : le 27 avril 2022

### **Article 4**

JK PROMOTION – LE CEDRE, s'engage à démarrer les travaux de l'opération en avril 2014.

Ces renseignements conditionnant l'obligation de la Commune d'engager les travaux d'équipements prévus dans le cadre de la convention de PUP, ils sont susceptibles d'avoir pour conséquence de dégager la Commune de sa responsabilité de respecter les délais indiqués à l'article 3. Les travaux de la voirie structurante n°1 étant déjà engagés.

En cas de non-respect important du délai (de plus de six mois), un avenant à la présente convention devra alors être établi à la demande du constructeur.

### **Article 5**

JK PROMOTION – LE CEDRE s'engage :

- à verser à la Commune de TULLINS la somme de 166 546,30 € correspondant au coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaire aux besoins des futurs habitants, occupants, ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

### **Article 6**

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

### **Article 7**

En exécution de titres de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, JK PROMOTION – LE CEDRE, s'engage à procéder au paiement du montant fixé par la présente convention de projet urbain partenarial mis à sa charge, le cas échéant réévalué dans les conditions définies à l'article 4, dans les conditions suivantes :

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



Délais de paiement :

- premier versement : 30% au démarrage des travaux, en avril 2014 : soit environ 49 963,90 €
- deuxième versement : 30 % 9 mois après le démarrage des travaux, en janvier 2015 : soit environ 49 963,90 €
- troisième versement : 20 % 14 mois après le démarrage des travaux, en juin 2015 : soit environ 33 309 €
- le solde : décembre 2015 : 33 309,50 €

#### **Article 8**

La durée de la présente convention est fixée à 10 ans à compter de sa signature.

La durée d'exonération de la taxe locale d'équipement et de la taxe d'aménagement prévue à l'article L. 331-1 du code de l'urbanisme (applicable au 1<sup>er</sup> mars 2012) est de dix (10) ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention de projet urbain partenarial en Mairie, en application de l'article R. 332-25-2 du code de l'urbanisme.

#### **Article 9**

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en Mairie.

#### **Article 10**

Si les équipements publics définis à l'article 2 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les deux parties s'engagent à rechercher ensemble la mise au point d'un avenant à la présente convention ; celui-ci aura pour but de permettre l'achèvement et la réalisation effective des équipements publics.

Si un accord ne pouvait être trouvé, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à JK PROMOTION – LE CEDRE, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 11**

La présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas de non obtention des différentes autorisations administratives, et notamment un permis de construire définitif permettant la réalisation du projet de JK PROMOTION – LE CEDRE,

**Article 12**

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

**Article 13**

Tout litige dans l'application de la présente convention et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de GRENOBLE.

Fait à TULLINS, Le 24 septembre 2013

En trois exemplaires originaux

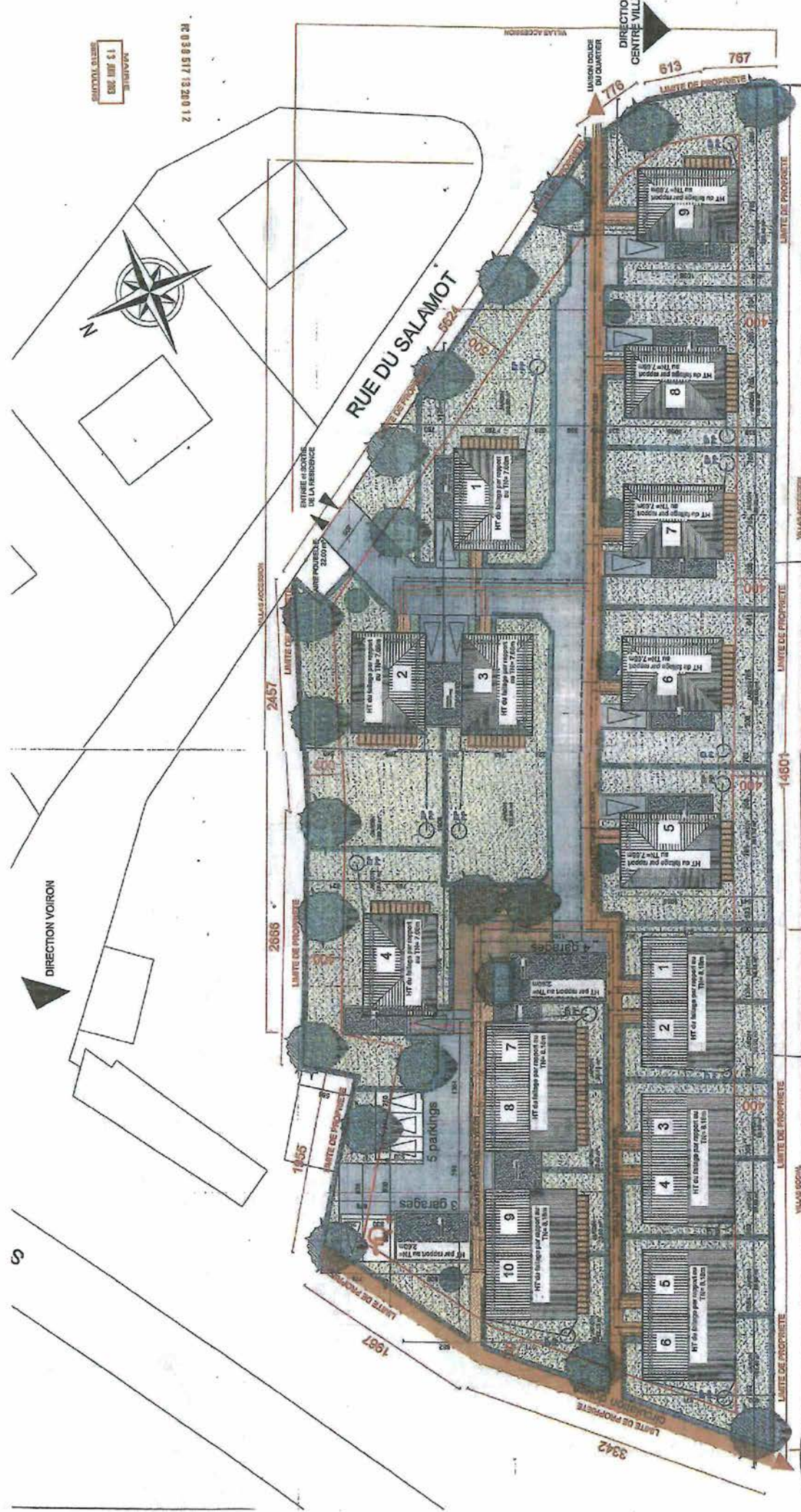
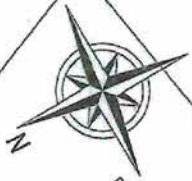
Signatures et cachet	
Pour JK PROMOTION – LE CEDRE, Nicolas JANET	
Pour la Commune de TULLINS Le Maire Maurice MARRON	
<b>MAIRIE DE TULLINS TELETRANSMIS LE 25 SEP. 2013 DIRECTION GENERALE DES SERVICES</b>	





MAIRIE  
13 JUN 2013  
08:15:10

RE 0 3 9 5 1 7 1 3 2 0 0 1 2



	Maitrise d'ouvrage : JK PROMOTION LE CEDRE RUE DE LA PLOTIERE 38500 VOIRON	
	PROJET : COMMUNE DE TULLINS LE SALAMOT GROUPE RESIDENTIEL DE 19 VILLAS	38210
M L L E Y Architecte (A.D.P.) 9 Avenue de la Sèvre 38 500 VOIRON Tél : 03 48 02 26 4 1 email : l@leey.com	PC	PERMIS DE CONSTRUIRE PLAN MASSE TOITURE-3 DIMENSIONS-VRD
Date: Juin 2013 Ech: 1/200	PC	0

*Signature*

LAURE MARCON



## REPARTITION FINANCIERE DEUXIEME TRANCHE ECO QUARTIER SALAMOT

Base schéma Mars 2011 - Cabinet Tekhne

### MONTANT TOTAL DES INVESTISSEMENTS

COMMUNE	1 671 782 €
PROMOTEURS	2 361 468 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 033 250 €</b>

### MONTANT TRAVAUX EAU ET ASSAINISSEMENT

VOIRIE STRUCTURANTE	118 300 €
VOIRIES DESSERTES INTERNES	118 800 €
PARC URBAIN	11 700 €
<b>TOTAL</b>	<b>248 800 €</b>

### MONTANT PARTICIPATION PUP PAR PROMOTEUR

INVESTISSEMENTS (T1)	2 361 468 €
TRAVAUX EAU ET ASSAINISSEMENT (T2)	248 800 €
<b>TOTAL (T1-T2)</b>	<b>2 112 668 €</b>

2 112 668 € / 74 260 m<sup>2</sup>

28,45 €/m<sup>2</sup>

*Le Maire, Tamara MARRON*



Mairie  
Clos des Chartreux - BP 58  
38210 Tullins  
Tél : 04 76 07 00 05  
Fax : 04 76 07 71 27  
E-mail : contact@ville-tullins.fr  
Site : www.ville-tullins.fr

