

République Française
Commune de Tullins
Département de l'Isère

2012-069

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Conseil municipal – séance du jeudi 26 avril 2012

Nombre de membres
au Conseil Municipal :
29

en exercice : 28

qui ont pris part à la
délibération : 22

Date de convocation :
20 avril 2012

L'an deux mil douze, le vingt six avril, à dix huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de TULLINS, régulièrement convoqué, s'est réuni dans la salle habituelle des séances, sous la présidence de Monsieur Maurice MARRON, maire.

Présents :

Mesdames et Messieurs : Jean-Yves DHERBEYS, Marie-Thérèse RENARD, Laure FERRAND, Jean-Pierre RENEVIER, Jacqueline MORVAN, Michel BONIN, Ginette PAPET, Christian REYNAUD, Paulette QUEYRON, Anne-Marie JACQ, Roland PELLERIN, Simone GIRARD, Patrice MOUZ, Alain DI NOLA, Christel INNUSO, Ali BELADEM, Marie-Laure BUCCI, Jean-François RIMET-MEILLE, Stéphanie FERMOND.

Absents et excusés :

Mesdames et Messieurs : Franck PRESUMEY, donnant pouvoir à Maurice MARRON, Didier MOLKO, donnant pouvoir à Ginette PAPET, Jean-Philippe FEUVRIER, donnant pouvoir à Jean-Pierre RENEVIER, Gaëlle NICOL donnant pouvoir à Marie-Thérèse RENARD, Blanche PENJON, Christel INNUSO, Jean-Luc CHOLLET, Carine DUMAS, Michaël COUTET.

Le Conseil a choisi pour secrétaire Madame Marie-Laure BUCCI.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2012-1.4-034

OBJET : CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL LIEE A LA REALISATION DU PROJET D'INSTITUT MEDICO-EDUCATIF AU SALAMOT.

Monsieur le Maire rappelle que :

L'ASEAI projette la construction d'un Institut Médico-Educatif sur un terrain de 12.085m², situé au lieu-dit du Salamot.

La demande de permis de construire a été déposée et est en cours d'instruction.

Ce projet se trouve dans un quartier dans lequel la Commune a défini un programme de réalisation d'équipements publics en permettant l'ouverture à l'urbanisation sous forme d'une opération dit "Eco quartier du Salamot " sur lequel le Conseil Municipal a déjà été appelé à délibérer à l'occasion de l'approbation de la modification n° 1 du PLU le 17 juin 2011.

Pour permettre la prise en charge financière d'une partie du coût des équipements publics, profitant au projet, la commune a décidé de conclure une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) avec l'ASEAI, en application des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble du tènement.

Monsieur le Maire présente au conseil municipal le projet de convention de Projet Urbain Partenarial à conclure avec l'ASEAI. Ce projet de convention, qui inclut un plan de périmètre, a été adressé aux conseillers municipaux dans le dossier du Conseil municipal.

.../...

Compte tenu de la construction projetée, de son implantation et des équipements publics à créer, le montant des équipements publics imputé au projet de l'ASEAI, représente approximativement neuf et demi pour cent (9,52 %) du montant total des équipements publics nécessaires au projet.

La convention de PUP fixe la participation du constructeur à 384.303,00 €. Ce montant correspond à l'appréciation faite, de la part des équipements publics imputables au projet d'urbanisation envisagé sur les terrains concernés.

La mise en œuvre de la convention de Projet Urbain Partenarial exonère, de fait, le promoteur du versement de la Taxe Locale d'Équipement et de la Taxe d'Aménagement (applicable au 1er mars 2012). Cette exonération a été fixée pour une durée de dix ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention de PUP en mairie, en application de l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

M. le Maire propose au Conseil municipal :

- D'approuver la convention de projet urbain partenarial qui lui est présentée et qui demeure annexée à la présente,
- De l'autoriser à signer la convention de projet urbain partenarial précitée,
- De l'autoriser à signer tous actes et documents relatifs à la convention précitée,
- D'inscrire les recettes et les crédits nécessaires au budget.

(Alain DI NOLA n'a pas pris part au vote.)

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

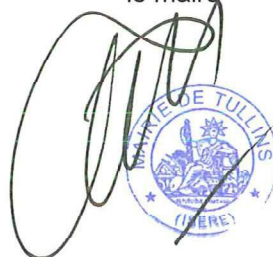
POUR : 22

VOTE A L'UNANIMITE

Copie conforme au registre des délibérations

Tullins, le 27 avril 2012

le maire

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official seal. The seal is blue and contains the text 'MAIRIE DE TULLINS' at the top and '11000 TULLINS (ISÈRE)' at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a figure holding a staff and a cross, with a crown above. There are two stars on either side of the central figure.

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 :

L'Association au Service des Enfants et des Adultes en situation de handicap de l'Isère (ASEAI), association de Loi 1901, déclarée en Préfecture

Représentée par M. Georges BONNETON, en qualité de Président dûment habilité par décision du Conseil d'Administration en date du 8 février 2012, dont le siège est situé 1 Montée du Couvent à TULLINS (BP 64 - 38210 TULLINS Cedex).

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° 2012-1.4-033, en date du 26 avril 2012, déposée en Préfecture le 27 avril 2012, 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 de l'Institut Médico-Educatif (IME) de TULLINS et du S.E.S.S.A.D. / S.I.S.P Centre Isère, conformément au périmètre figurant sur le plan ci-annexé, sur la parcelle référencée au cadastre :

- section AK n° 53p et 433p (12085 m² selon plan de division réalisé par le Géomètre-expert de l'IME ; Plan de division Cabinet AGATE du 9-03-2012 n° D5570 DIV IME ; AK 53p = 10150 m² et AK 333p = 1935 m² - annexé aux présentes)
- Superficie totale du terrain d'assiette du projet : 12085 m².
- Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ou surface de plancher projetée : 4620 m² environ pour un Etablissement socio-éducatif (statut association loi 1901) comprenant des locaux pour un institut médico-éducatif et un SESSAD répartis en 6 bâtiments, avec notamment des locaux administratifs et médicaux, des locaux scolaires et éducatifs, des unités de vie et foyer, des ateliers et vestiaires/sanitaires des activités physiques, un atelier cuisine, restauration,

chaufferie et locaux techniques, SESSAD, hébergement des adolescents, locaux IRP et logement gardien.

Ce projet se trouve, à l'intérieur du périmètre d'aménagement de l'éco-quartier du Salamat devant se développer sur une surface totale d'environ 103500 m² 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.

L'ASEAI bénéficie d'un compromis de vente de terrain à bâtir sur l'ensemble du terrain d'assiette de son projet, d'une durée de validité au 30 juin 2012, sur lequel elle édifiera, dans le cadre de son projet un institut médico-éducatif pour une surface hors œuvre nette d'environ 4620 mètres carrés.

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 AUc 1 et est soumis à l'orientation d'aménagement n° 1.

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

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 l'Institut Médico-Educatif (IME) de TULLINS et du S.E.S.S.A.D. / S.I.S.P Centre Isère, l'ASEAI 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 due 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.

Compte tenu des emprises nécessaires à la réalisation des équipements publics (approximativement 29 240 m²), la surface restante, susceptible de recevoir des constructions, est d'environ 74 260 m².

De plus, la répartition du coût des équipements entre la Commune de TULLINS et les propriétaires à l'intérieur de la zone a été déterminée selon 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 €, soit un coût rapporté au m² de foncier de terrain d'assiette de projet de 31,80 €/m².**

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 l'ASEAI, représente approximativement neuf et demi pour cent (9,5 %) 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 l'ASEAI 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 excède la part des besoins rendus nécessaires par l'opération.

Il est également expressément convenu entre les parties et accepté par l'ASEAI, 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 :

Coût prévisionnel HT des équipements publics 100 %	Montant à la charge du constructeur fixé par la convention de PUP pour le projet ASAI 9,53 %	Montant à la charge des autres constructeurs 49,02 %	Reste HT à la charge de la Commune 41,45 %
4 033 250 €	384 303 €	1 977 165 €	1 671 782 €

Les travaux sur le réseau public d'eaux usées, nécessaires au projet d'éco quartier, sont sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de TULLINS et sont intégrés dans le coût des équipements publics dont une partie est mise à la charge du constructeur. En conséquence, l'ASEAI ne sera pas redevable de la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE).

A titre informatif, l'ASEAI sera informée de la notification des marchés publics de travaux par la Commune de TULLINS, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de trente (30) jours ouvrés suivant la notification aux entreprises en charge des travaux.

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, versé 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.

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 les autres équipements : le 27 avril 2022

La Commune de TULLINS s'engage à finaliser les travaux de viabilité permettant d'assurer l'accueil des premiers occupants du projet de l'ASEAI d'ici le 30 juin 2014.

Les conditions d'avancement des travaux de la voie structurante devront, pour le 1er novembre 2012, permettre un usage qui satisfait aux besoins d'accès du chantier de l'ASEAI.

Article 4

L'ASEAI s'engage à réaliser l'opération selon les délais suivants :

- fin avril 2012 : obtention du permis de construire
- date de démarrage des travaux (dépôt de la DOC¹) : novembre 2012,
- date d'achèvement des travaux (dépôt de la dernière DAACT²) : juillet 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 2.

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

L'ASEAI s'engage à verser à la Commune de TULLINS la somme de 384 303,00 € (trois cent quatre-vingt-quatre mille trois cent trois euros) correspondant au coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants, occupants, ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 5 de la présente convention.

A compter du 1er mai 2015, le montant de cette participation ou du solde restant à régler sera réévalué chaque année en fonction de l'évolution du dernier indice du coût de la construction connu par rapport à celui applicable à la date de signature des présentes.

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, l'ASEAI 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 :

- Premier versement : 30 % (soit approximativement 115 290,00 €) à la notification par la Commune de TULLINS et par lettre recommandée avec accusé de réception à l'ASEAI, du marché de travaux pour la réalisation de la voie structurante n° 1.

¹ Déclaration d'Ouverture de Chantier

² Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux

- Second versement : 30 %, neuf (9) mois à compter de la notification par la Commune de TULLINS et par lettre recommandée avec accusé de réception à l'ASEAI, de l'ordre de service du marché de travaux pour la réalisation de la voie structurante n° 1.

- Troisième versement : 20 %, dix-huit (18) mois à compter de la notification par la Commune de TULLINS et par lettre recommandée avec accusé de réception à l'ASEAI, de l'ordre de service du marché de travaux pour la réalisation de la voie structurante n° 1.

- Quatrième versement : 20 % ou le solde, vingt-quatre (24) mois à compter de la notification par la Commune de TULLINS et par lettre recommandée avec accusé de réception à l'ASEAI, de l'ordre de service du marché de travaux pour la réalisation de la voie structurante n° 1.

Article 8

La durée de la présente convention est fixée à 10 ans à compter de la 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^{er} 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 l'ASEAI, 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 l'ASEAI.

Article 12

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avcnants 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 27 avril 2012

En trois exemplaires originaux



Signatures et cachet

Pour l'ASEAI Monsieur Georges BONNETON	  A.S.E.A.I. Association au Service des Enfants et des Adultes en situation de handicap de l'Isère 1, montée du Couvent 38210 TULLINS Tél. 04.76.07.95.55 - Fax 04.76.07.78.55 aseai@orange.fr
Pour la Commune de TULLINS Le Maire Maurice MARRON	