



Terre d'innovations

PLU

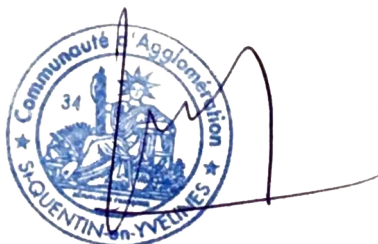
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7.19. Délibérations et périmètres instaurant des Projets Urbains Partenariaux

REVISION ALLEGEE

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil d'agglomération du 05/03/2020



Le Président,
Jean-Michel Fourgous

ÉLANCOURT
GUYANCOURT
LA VERRIÈRE
MAGNY-LES-HAMEAUX
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
TRAPPES
VOISINS-LE-BRETONNEUX



ENTRE :

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES,
Établissement Public de Coopération Intercommunale, créé par arrêté préfectoral en date du
16 décembre 2003, dont le siège est 1 rue Eugène Hénaff, 78192 Trappes Cedex, identifiée au
SIREN sous le numéro 247 800 451, représenté par son Président en exercice, Monsieur
Robert CADALBERT, dûment habilité par l'effet de la délibération du **Conseil
communautaire en date du 12 décembre 2013.**

Ci-après désignée « **la CASQY** »,

ET

La société dénommée "GFDI 37 ", Société Civile immobilière au capital de 100 euros,
ayant son siège social à CHAPONNAY (69) rue des Frères Lumière – ZAC du Chapotin
identifiée au SIREN sous le numéro 521 145 458 RCS LYON, représentée par Monsieur
Olivier GUINET, gérant, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération
des associés en date du 30 Avril 2013

Ci-après désignée « **La SOCIETE** »,

Glossaire :

Dans la présente convention, les termes

Périmètre : Désigne les secteurs géographiques couverts par la présente convention tels que défini à l'article 5 ci-dessus et qu'ils sont délimités au plan ci-annexé (ANNEXE 1)

Opération Grand Frais : Désigne la construction, sur le Terrain, d'un bâtiment à usage commercial d'au minimum 2300 m² (SPD), d'environ 135 places de stationnement outre voies de circulation, de livraison et espaces verts, et autorisant l'accès au Terrain par l'avenue de l'Europe.

Terrain : Désigne les parcelles cadastrées section BV n° 73 / 109 et 110 d'une contenance totale de 9 680 m² sur lesquelles la SOCIETE est titulaire de promesses de vente sous conditions suspensives.

Préambule :

La société GFDI 37 est bénéficiaire de trois promesses de vente portant sur le Terrain régularisées sous diverses conditions suspensives dont l'obtention d'un permis de construire (incluant un permis de démolir) purgé de tout recours et droit de retrait portant sur la réalisation de l'Opération Grand Frais, conformément au plan de masse dudit projet ci-annexé. (ANNEXE 2).

La présente convention de projet urbain partenarial, prise en application des articles L.332-11-3 et suivant du Code de l'urbanisme, a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la CASQY est rendue nécessaire par l'Opération Grand frais mais excédant ses seuls besoins, ces équipements étant destinés à servir un secteur plus étendu de manière à pouvoir bénéficier à plusieurs usagers..

L'Opération Grand Frais nécessite le réaménagement de l'espace public afin de la rendre notamment cohérent avec les usages de cette nouvelle activité.

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

Article 1 – LISTE DES EQUIPEMENTS OBJET DE LA CONVENTION ET ENVELOPPE FINANCIERE

Le montant prévisionnel de l'enveloppe financière de l'opération s'élève à QUATRE CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS (495 000 €) HT majoré de la TVA au taux en vigueur (valeur décembre 2014).

Les travaux d'équipement publics d'infrastructure à réaliser comprennent principalement :

- la création d'un accès/sortie pour automobiles depuis l'avenue de l'Europe
- la création de trois bateaux d'accès au droit de la parcelle Grand Frais
- le réaménagement des places de stationnement au sud de la parcelle grand frais
- le réaménagement aux normes PMR des trottoirs aux abords de la parcelle grand frais
- le rétablissement de la piste et du trottoir des accotements de l'avenue de l'Europe
- l'adaptation du réseau d'éclairage pour répondre aux modifications géométriques du projet
- la création d'espaces verts en lieu et place du stationnement en épis au sud de la parcelle Grand Frais
- le renouvellement de la couche de roulement dans le périmètre concerné.

La CASQY s'engage à réaliser l'ensemble des équipements ci-dessus dont les coûts prévisionnels et leur répartition entre la CASQY et la SOCIETE sont fixés ci-après, conformément au plan ci-annexé. (ANNEXE 3)

Répartition du financement :

TRAVAUX (hors études, frais annexes, révision des prix)	Coût total estimatif € HT	Part CASQY		Part Grand Frais	
		Coût estimatif € HT	%	Coût estimatif € HT	%
1 TRAVAUX PREPARATOIRES	12 500	0	0 %	12 500	100 %
2 DEMOLITIONS ET TERRASSEMENTS	83 177	0	0 %	83 177	100 %
3 BORDURES, CANIVEAUX ET PAVES	47 700	0	0 %	47 700	100 %
4 CHAUSSEE + STATIONNEMENT + TROTTOIRS	228 615	16 000	7 %	212 615	93 %
5 TRAVAUX DIVERS	3 800	0	0 %	3 800	100 %
6 MOBILIER URBAIN	9 000	0	0 %	9 000	100 %
7 SIGNALISATION HORIZONTALE	2 000	0	0 %	2 000	100 %
8 SIGNALISATION VERTICALE	1 500	0	0 %	1 500	100 %
9 ASSAINISSEMENT	18 100	0	0 %	18 100	100 %
10 ESPACES VERTS	14 000	0	0 %	14 000	100 %
11 ECLAIRAGE PUBLIC	20 500	0	0 %	20 500	100 %
12 PLAN DE RECOLEMENT	1 500	0	0 %	1 500	100 %
13 DOSSIER DES OUVRAGES EXECUTES	1 500	0	0 %	1 500	100 %
SOUS-TOTAL € HT	443 892	16 000	3.6 %	427 892	96.4 %
Etudes – frais annexes – révisions de prix	51 108	0	0	51 108	100 %
TOTAL GENERAL	495 000	16 000	3.23 %	479 000	96.77 %

Article 2 - DELAI DE REALISATION DES EQUIPEMENTS OBJET DE LA CONVENTION

La CASQY s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 ci-dessus, au plus tard **le 31 décembre 2014**.

Tout retard consécutif à un cas de force majeure (imprévisible, irrésistible et extérieur) ou à un fait de la SOCIETE, entrainera un report du délai de réalisation des travaux, d'une durée équivalente au retard.

La CASQY et la SOCIETE conviennent de se réunir pour convenir des modalités et du phasage des travaux d'infrastructure et éventuellement prévoir la réalisation d'un constat d'huissier sur place avant le démarrage desdits travaux. Les frais du constat seront à la charge de la SOCIETE et ne seront pas compris dans le montant de la participation au titre de la présente.

Article 3 - MONTANT DE LA PARTICIPATION DE LA SOCIETE

La SOCIETE s'engage à verser à la CASQY la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1 ci-dessus, nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 5 de la présente convention.

La fraction mise à la charge de la SOCIETE correspondant à chaque équipement figure dans le tableau de l'article 1 ci-dessus.

En conséquence, le montant de la participation à la charge de la SOCIETE s'élève à la somme de QUATRE CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE EUROS (479 000) Euros nets de toutes taxes et étant précisé que toute modification dudit montant devra faire l'objet d'une modification des présentes dans les conditions de l'article 8 ci-dessous..

A noter que les travaux étant réalisés sur le patrimoine de la CASQY, la TVA sera récupérée via le FCTVA. Dès lors les montants facturés à la société seront nets de taxe.

Cette participation financière prévisionnelle de la SOCIETE ne comporte pas les éventuels travaux de réparation des ouvrages publics qui seraient endommagés par la SOCIETE pendant la phase d'exécution de son chantier qui feront l'objet, et après constat d'huissier établi contradictoirement, d'un titre de recette exécutoire.

Il est ainsi précisé que :

- Les travaux faisant l'objet d'un marché de travaux contractés par la CASQY, seront réglés par application des prix unitaires aux quantités réellement exécutées du marché de travaux

- Le libellé correspondant sera donné dans le Bordereau des Prix Unitaires (B.P.U.) du marché de travaux et par rapport aux indices TP selon les modalités de révision en vigueur.
- Les marchés d'études faisant l'objet d'un marché de prestations intellectuelles sont réglés à l'avancement du projet et par rapport à l'indice ING selon les modalités de révision en vigueur.
- Les prix sus-indiqués seront révisés selon l'indice TP 01 à la date de signature des marchés de travaux, la date de signature des présente étant la date de référence.

Dans l'hypothèse où le montant du coût prévisionnel susvisé à l'article 1 ci-dessus évoluerait du fait des quantités réellement mises en œuvre conformément au marché de travaux, les parties à la présente convention conviennent de se réunir pour en étudier les conséquences financières et les modifications à apporter à la présente convention dans les conditions de l'article 8.

Article 4 – MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION DE LA SOCIETE

En exécution d'un titre de recettes émis, la SOCIETE s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- Pour le règlement des travaux visés à l'article 1 : La présentation par la CASQY d'un décompte général et définitif, révision des prix incluse, du coût des travaux objet des présentes, après les levées de toutes les réserves et donnera lieu à l'émission du titre de recettes.
- Pour le règlement des études liées à la réalisation des équipements listés à l'article 1 : La présentation par la CASQY d'un document justifiant de la fin de mission attestant le paiement des honoraires par la CASQY, révision des prix incluse, du coût des études.

Exigibilité

Il est toutefois précisé que seule l'obtention et la mise en œuvre du permis de construire devenu définitif visé ci-dessus par la SOCIETE rendra exigible le paiement de la participation mise à la charge de la SOCIETE.

Conditions suspensives

Par conséquent, la présente convention est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes, auxquelles seule la SOCIETE pourra renoncer :

- Obtention par la SOCIETE d'un permis de construire exprès et définitif portant sur la réalisation de l'Opération Grand Frais ;

- Signature par la SOCIETE, ou toute société qu'elle se substituerait, des actes authentiques d'acquisition de l'ensemble des parcelles susvisées, constituant l'assiette foncière de l'Opération Grand Frais.

Les parties conviennent que ces conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le **17 juin 2014**, cette date étant automatiquement prorogée d'un délai de trois mois supplémentaires dans l'hypothèse d'un recours engagé à l'encontre du permis de construire susvisé ou pouvant être conventionnellement prorogée d'un commun accord entre les parties et dans les conditions de l'article 8 ci-dessous.

A défaut de réalisation de l'une de ces conditions suspensives dans le délai ci-dessus, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, les parties déliées de leurs obligations respectives, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est précisé que toutes les sommes avancées par CASQY préalablement à l'entrée en vigueur de la présente convention, pour les prestations à la charge de la SOCIETE, devront cependant être remboursées sur présentation des justificatifs, y compris, le cas échéant, les frais de résiliation des marchés notifiés ; **au prorata de la quote part mise à la charge de la SOCIETE conformément à la clé de répartition visée dans le tableau de l'article 1 ci-dessus.**

Article 5 - PERIMETTRE DE LA CONVENTION

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention. (ANNEXE 1)

Article 6 -DUREE DE L'EXONERATION DE TAXES

En application de l'article R.332-25-3 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement (TA) prévue aux articles L. 331-1 et suivants ou de toute taxe qui lui sera substituée du fait de la loi, dans le cadre des travaux réalisés dans le Périmètre, dont l'Opération Grand Frais, est de dix (10) ans à compter de l'accomplissement de la dernière des formalités administratives de publicité mentionnées à l'article R.332-25-2 du même code., à savoir le premier jour de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention au siège de la CASQY et dans les mairies des communes membres concernées notamment dans la mairie de Guyancourt.

La CASQY informera la SOCIETE des dates des affichages réalisés et lui notifiera le point de départ de cette exonération.

Article 7- INACHEVEMENT D'EQUIPEMENTS OBJET DE LA CONVENTION

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention et à défaut de modifications de la présente convention dans les

conditions de l'article 8 ci-dessous, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la SOCIETE, sur sa demande, par courrier recommandé avec avis de réception, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes. Le mandatement de la somme correspondante aura lieu dans les 3 mois suivant réception de la demande par la CASQY.

Article 8- MODIFICATIONS

Toutes modifications éventuelles de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention dûment signé par les parties.

Article 9 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente « convention de PUP » est exécutoire après transmission en préfecture et affichage de la mention de sa signature au siège de la CASQY et dans les mairies des communes membres de la CASQY, notamment dans la mairie de Guyancourt.

La signature de la convention devra également faire l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Elle prendra automatiquement fin à l'issue de la Garantie de Parfait Achèvement des équipements publics visés à l'article 1 et du versement par la SOCIETE de sa participation à la CASQY.

Article 10 - SUBSTITUTION

La SOCIETE pourra se substituer toute personne morale dans l'exécution de la présente convention, étant entendu que, dans le cas de substitution, celle-ci restera solidairement obligée avec la personne qu'elle se sera substituée dans l'exécution des présentes.

En cas de substitution, la SOCIETE en informera la CASQY par courrier recommandé avec avis de réception.

Article 11 - REGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable à tout différend résultant de l'interprétation, de l'exécution, de la validité et des conséquences de la présente convention.

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention de Projet Urbain Partenarial et qui n'aura pas été réglé à l'amiable, relèvera de la compétence du Tribunal Administratif de VERSAILLES.

Annexe :

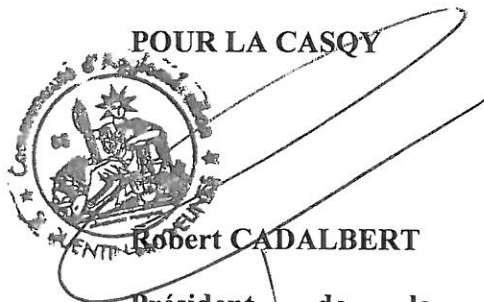
1. périmètre de la convention
2. plan de masse de l'Opération Grand Frais
3. plan des équipements objet de la convention

Fait à Trappes, le

20 février 2014

Sur 8 pages, En 4 exemplaires originaux.

POUR LA CASQY



Robert CADALBERT

Président de la Communauté
d'agglomération de Saint-Quentin-en-
Yvelines,

POUR LA SOCIETE

