

08/007 2013

TRAVAUX ET URBANISME
SOUS-PRÉFECTURE DE BEZIERS

TRAITE DE CONCESSION

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE



COMMUNE DE SERIGNAN
Avenant n° 4 au Traité de concession d'aménagement
pour la réalisation de la ZAC « Les Jardins de Sérignan »
 (art. L.300-4 et s. du code de l'urbanisme)

ENTRE :

- **La Commune de Sérignan**, représentée par son maire en exercice, Monsieur Frédéric Lacas, domicilié es qualités, Hôtel de Ville de Sérignan, 146 avenue de la Plage 34410 régulièrement habilité par délibération du conseil municipal.

ET

- **L'AFUA « Les Jardins de Sérignan »**, représentée par le président du conseil des syndics, Monsieur Marcel Fabre, domicilié es qualités, Hôtel de Ville de Sérignan, 146 avenue de la Plage 34410 Sérignan, régulièrement habilitée par délibération du conseil des syndics.

**ASSOCIATION FONCIERE
 LES JARDINS
 DE SERIGNAN
 AUTORISEE**

Transmis au représentant de l'Etat par la collectivité le

Notifié par la Collectivité au Concessionnaire le



SOMMAIRE

PREAMBULE	p 5
1. DISPOSITIONS GENERALES	p 6
1.1 Objet de la convention	
1.2 Documents contractuels	
1.3 Mission du CONCESSIONNAIRE	
1.4 Mission du CONCEDANT	
1.5 Date d'effet et durée de la concession	
1.6 Calendrier prévisionnel - Délai de réalisation	
1.7 <i>Intuitu personae</i> - Cession de la convention	
1.8 Litiges	
1.9 Comité de suivi	
2. ETUDES DE REALISATION	p 9
2.1 Modalités de réalisation des études	
2.2 Contenu des études	
2.3 Modalités et délai d'exécution des études	
2.4 Information du public	
3. DISPOSITIONS FONCIERES	p 10
3.1 Prérogatives de puissance publique	
3.2 Information du CONCEDANT et rapport spécial sur l'exercice des prérogatives de puissance publique	
3.3 Modalités de cession, de concession ou de location des terrains	
4. TRAVAUX D'AMENAGEMENT	p 12
4.1 Programme prévisionnel des constructions	
4.2 Programme des travaux à la charge du CONCESSIONNAIRE	
4.3 Présentation des projets	
4.4 Exécution des travaux	
4.5 Retour et remises des ouvrages	
4.6 Propriété des documents	
5. DISPOSITIONS FINANCIERES	p 16
5.1 Bilan prévisionnel	
6. DECHEANCE	p 18
7. DIPOSITIONS DIVERSES	p 18
7.2 Responsabilité du CONCESSIONNAIRE en matière de travaux	
7.3 Coordination architecturale de la zone	
7.4 Règlement d'urbanisme	

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE



7.5 Permis de construire

7.6 Application des dispositions de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme

7.7 Articulation des dispositions du traité et ses avenants

8. FRAIS ET REMUNERATIONS

p 19

9. LITIGES

p 20

10. ELECTION DE DOMICILE

p 20

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE



PREAMBULE

L'AFUA a été chargée par la commune de Sérignan de l'aménagement de la ZAC dite « Les Jardins de Sérignan » par convention en date du 31 mai 1991.

Cette opération a donné lieu à de nombreux contentieux. Sa réalisation est devenue, en conséquence, très complexe.

Par convention du 14 février 2007, un groupe de promoteurs (Angelotti, GPM, SOGEPRO) s'est engagé à acheter à l'AFUA des terrains d'une contenance totale de 14 ha 88 a 30 ca compris dans le périmètre de l'AFUA et de la ZAC.

Depuis cette date, l'AFUA et ses partenaires discutent avec l'Etat et ses services des modalités du plan de relance de l'AFUA.

Ces discussions ont récemment abouti :

- à la validation par l'Etat du plan de reprise financière du projet ;
- à la validation réglementaire du projet par intégration dans le PLU de Sérignan par délibération du 22 septembre 2012 ;
- à la validation du volet environnemental du projet par la DREAL (fixation définitive du périmètre de la zone humide du Clos Marin et de son espace de fonctionnalité) ;
- au dépôt de trois dossiers de déclaration loi sur l'eau avec une décision administrative.
- à l'accord donné par la DDTM pour un dépôt du dossier de demande de permis d'aménager sur le secteur devant être cédé aux promoteurs avant la fin juillet 2013.

Monsieur le sous-préfet a affirmé lors de l'assemblée générale de l'AFUA qui s'est tenue le 29 mars 2013, son soutien au plan de reprise et son souhait de voir ce projet prochainement se concrétiser.

La reprise du projet a été poursuivie.

L'AFUA a pu faire réaliser les prestations suivantes en 2013 :

- complément de l'étude d'avant-projet et de chiffrage des travaux d'aménagement de la ZAC ;
- réalisation d'un cahier des charges architectural et d'aménagement en liaison et partenariat avec la Commune de Sérignan et la DDTM.

Elle a ainsi pu arrêter le bilan prévisionnel de l'opération.

Ensuite, à l'accord de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée pour le rejet des effluents d'eaux usées, et de raccordement au réseau d'eau potable, sur la commune de Vendres, une convention a été conclue par cette dernière définissant les modalités financières et techniques de ces branchements par délibération du 25 juillet 2013.

Il convient aujourd'hui de redéfinir les obligations des parties telles que définies dans le contrat confiant la réalisation de la ZAC à l'AFUA.

Les parties sont donc convenues de ce qui suit.

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS DE SERIGNAN
URBAINE AMENAGEE



1/ DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - OBJET DE LA CONVENTION

La commune de Sérignan a confié à l'AFUA l'aménagement du secteur dit des Jardins de Sérignan dont le principe, le programme et le périmètre ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil Municipal en date du 10 juin 1991.

La zone réactualisée à aménager doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions de :

- 1 000 logements permanents environ, dont 25 % de logements sociaux,
- 400 logements secondaires,
- régularisation de deux PRL : le camping dit « Bellevue », le camping de la CCAS.

Le détail du programme prévisionnel de constructions figure à l'article 4 ci-après.

Cet aménagement comprend également l'ensemble des travaux de raccordement aux réseaux existants à réaliser pour desservir les constructions à édifier dans le cadre de la concession.

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, le *CONCESSIONNAIRE* assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions ci-après précisées.

1.2 - DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents contractuels sont constitués de la présente convention et de l'annexe suivante : cahier de prescriptions architecturales.

En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant : la présente convention, l'annexe et tout autre document.

SOCIÉTÉ FONCIÈRE
 LES JARDINS
 DE SÉRIGNAN - MISE
 EN VENTE
 URBAINES AUTONOMES

MISSION DU CONCESSIONNAIRE

Pour réaliser cet aménagement, le *CONCESSIONNAIRE* aura en charge les missions suivantes :

- Acquérir la propriété par tous les moyens mis à disposition par la législation en vigueur, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis qui, situés dans le périmètre de ZAC, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération : voies, zone humide et son espace de fonctionnalité, bassins de rétention...
- Procéder aux études nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, et notamment :
 - la finalisation des études de programmation, et en cas de besoin, la prise en charge des études pré-opérationnelles afférentes (modification du dossier de création, étude d'impact complémentaire etc.),
 - les études opérationnelles qui s'avèreraient nécessaires à la mise au point du dossier de réalisation de ZAC et plus généralement à la réalisation de l'opération, proposer, en cours d'opération, toute modification de programme qui s'avèrerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
 - d'une manière générale, préparer l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur,



- Par ailleurs, le **CONCESSIONNAIRE** pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini ;
- Gérer les biens acquis ; mettre en état les sols et, si besoin, procéder à la démolition des bâtiments permettant la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à la zone et destinés à être remis au **CONCEDANT**, aux établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence en matière d'urbanisme ainsi qu'aux concessionnaires de service public ; assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou conventions d'usage des terrains aménagés ;
- Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le **CONCEDANT**. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; en procédant le cas échéant à la consultation de promoteurs en vue des opérations de construction ; céder les terrains, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs ; préparer et signer tous actes nécessaires ;
- Etablir et négocier, le cas échéant, les conventions de participation qui seraient conclues entre le **CONCEDANT** et les constructeurs qui adhérents de l'AFUA n'ont pas acquis leur terrain de l'aménageur au sens de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L.311-5 du même code ;
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - participer aux tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation des zones, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du **CONCEDANT** sur les conditions de déroulement de l'opération.
- D'une manière générale, assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution et proposer toute modification de programme qui s'avérerait opportune.

Ces missions pourront être modifiées ou complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

**ASSOCIATION FONCTIONNELLE
DES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE**

MISSION DU CONCEDANT

Le **CONCEDANT** s'engage pour sa part à :

- Recueillir l'avis des collectivités ou groupements de collectivités destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente concession sur le principe de la réalisation de



ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

- Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération et notamment le dossier de réalisation de la ZAC ;
- Réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération, qui par nature sont à sa charge, s'ils ne sont pas déjà confiés au CONCESSIONNAIRE dans le cadre de la présente concession d'aménagement. Le CONCESSIONNAIRE pourra demander au CONCEDANT d'être consulté sur les avant-projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- Fournir dès la signature du présent traité tous les documents et études en sa possession relatifs à la ZAC ;
- Prononcer la clôture de l'opération à l'issue des missions de l'aménageur.

1.5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION

La durée de la concession est fixée à 10 ans à compter de sa notification au CONCESSIONNAIRE. Elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération.

A cette fin, les parties devront conclure un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus. Au cas où l'ensemble des missions du CONCEDANT et du CONCESSIONNAIRE aurait été accompli avant le terme normal de la convention d'aménagement, la concession d'aménagement expirera de plein droit à la date de constatation de cet accomplissement.

La présente convention ne pourra être renouvelée par tacite reconduction.

1.6 - CALENDRIER PREVISIONNEL – DELAI DE REALISATION

Pour l'accomplissement de sa mission, le CONCESSIONNAIRE prévoit la réalisation de l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

- démarrage des travaux de viabilisation : 31 mars 2014
- démarrage des premières constructions : 1^{er} janvier 2015

Il est entendu entre les parties que le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération sera réexaminé chaque année.

1.7 - CESSIION DE LA CONVENTION

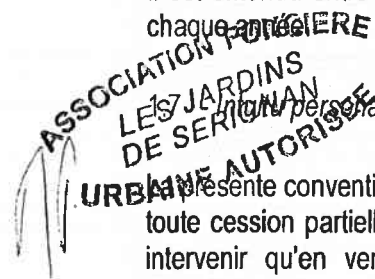
La présente convention ayant été conclue en considération des qualités de la société CONCESSIONNAIRE, toute cession partielle ou totale de la présente convention, tout changement de cocontractant ne peuvent intervenir qu'en vertu d'une autorisation résultant d'une délibération de l'assemblée délibérante du CONCEDANT.

Toute demande de cession devra être accompagnée d'un extrait Kbis et des statuts de la société cessionnaire.

Faute d'autorisation, les conventions de cession sont entachées d'une nullité absolue et le CONCESSIONNAIRE encourt la résiliation pour faute.

1.8 - LITIGES

En cas de litige dans l'exécution ou l'interprétation de la présente concession d'aménagement, à défaut d'accord dans un délai de soixante jours (60) décomptés à partir d'un échange de courriers par recommandé avec accusé de réception, le différend sera porté devant le Tribunal Administratif de Montpellier.



1.9 - COMITE DE SUIVI

Afin d'assurer une information permanente du **CONCEDANT** et des différents partenaires de l'opération concédée, le **CONCESSIONNAIRE** s'engage à constituer un comité de suivi de l'opération.

Ce comité de suivi sera composé des personnes suivantes :

- des représentants de la **commune de SÉRIGNAN**,
- des représentants du **CONCESSIONNAIRE**,
- de tous intervenants extérieurs utiles.

Ce comité se réunira, au minimum, une fois par trimestre.

A cette occasion, les représentants du concessionnaire informeront les représentants de la commune de Sérignan sur les conditions d'avancement de l'opération et des éventuelles difficultés rencontrées.

2/ ETUDES DE REALISATION

2.1 - MODALITES DE REALISATION DES ETUDES

Le concédant sera tenu régulièrement informé de l'avancement des études. A cette fin, le concessionnaire s'engage à organiser des réunions de suivi et comités de pilotage des élus réguliers. Les comités de pilotage auront lieu en mairie de Sérignan et il appartiendra au concessionnaire de les monter. Le concessionnaire s'engage également à avertir en temps utile le Maire de leurs tenues afin de lui permettre d'y participer ou de s'y faire représenter ; et à transmettre au concédant un ordre du jour au moins 1 semaine avant chaque comité de pilotage des élus.

Le **CONCESSIONNAIRE** s'engage à participer à toute réunion demandée par le concédant ayant pour objet l'examen des problèmes concernant l'opération envisagée, l'information du Conseil Municipal et du public.

2.2 - CONTENU DES ETUDES

Les études devront aboutir à l'élaboration des dossiers suivants :

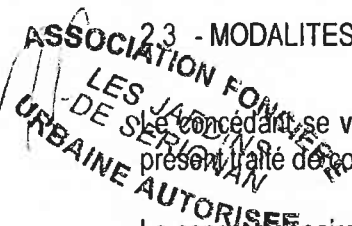
- un plan de géomètre précisant au niveau parcellaire le périmètre de la ZAC,
- un projet d'aménagement,
- l'avant-projet sommaire des infrastructures avec leurs estimations, y compris les études d'impact complémentaires, les choix énergétiques, géotechniques, acoustiques et le dossier loi sur l'eau,
- le phasage prévisionnel de réalisation,
- le cahier des prescriptions architecturales et d'aménagement,
- le cahier des charges de cessions de terrains.

2.3 - MODALITES ET DELAI D'EXECUTION DES ETUDES

Le concédant se verra remettre par le concessionnaire dans un délai de deux mois après la signature du présent traité de concession, le plan de géomètre délimitant le périmètre de ZAC

Le concessionnaire s'engage à fournir l'ensemble des études mentionnées dans l'article précédant dans un délai de 3 mois suivant la notification de la présente concession.

Les documents devront être transmis au format papier au nombre de 3 dont 1 reproductible, et un CD ROM.



2.4 - INFORMATION DU PUBLIC

Le concessionnaire sera en charge de l'information du public concernant le projet d'aménagement, durant toute la durée du présent traité.

Sous le contrôle du *concedant*, les tâches de conception et d'impression d'affiches, de panneaux d'exposition seront à la charge du concessionnaire, qui inscrira ces dépenses au bilan de l'opération. Le concessionnaire s'engage également à présenter le projet à la population et à fournir les éléments textuels et graphiques pour la communication du projet sur le site internet ou publications du *concedant*. Le *concedant* s'engage à mettre à disposition ses outils d'information : site internet, moyens de distribution, moyens et outils d'affichage, salles d'exposition et de réception du public...

3/ DISPOSITIONS FONCIERES

3.1 - PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

Néant.

3.1.2 – EXPROPRIATION

Le CONCESSIONNAIRE procédera à l'acquisition amiable des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Cependant, si les accords amiables ne pouvaient être conclus, la COMMUNE pourra charger le CONCESSIONNAIRE de mettre en œuvre, sans délai, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le CONCESSIONNAIRE pourra demander à la COMMUNE de recourir à cette procédure. La COMMUNE ne pourra pas s'y opposer dès lors que le CONCESSIONNAIRE justifie avoir épuisé au préalable toutes les voies de transaction amiable au prix indiqué dans le bilan financier de l'opération, tel qu'annexé au dossier de réalisation.

Le CONCESSIONNAIRE invitera le CONCEDANT, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autoriser à engager la procédure d'expropriation à l'issue des transactions amiables diligentées et restées sans résultat.

Le CONCEDANT s'engage à autoriser le CONCESSIONNAIRE à mettre en œuvre la procédure d'expropriation dans le mois qui suit la réception de la lettre susvisée.

3.2 - INFORMATION DU CONCEDANT ET RAPPORT SPECIAL SUR L'EXERCICE DES PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

Dans l'hypothèse où le CONCESSIONNAIRE ferait l'usage des prérogatives de puissance publique ci-avant mentionnées, il s'engage à informer le CONCEDANT des acquisitions réalisées au cours de l'exercice et des conditions auxquelles elles ont été effectuées.

Il tient également à sa disposition tous les contrats relatifs à ces acquisitions et prises à bail.

En outre, le CONCESSIONNAIRE présentera chaque année au Préfet un rapport spécial sur les modalités d'exercice de ses prérogatives de puissance publique.



3.3 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS

3.3.1 - MODALITES GENERALES

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le **CONCESSIONNAIRE** font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des constructeurs, soit des collectivités publiques, des établissements publics groupant plusieurs communes ayant compétence pour en assurer la gestion, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Chaque année, le **CONCESSIONNAIRE** informera le **CONCEDANT** des cessions intervenues pendant l'exercice écoulé et les conditions auxquelles elles ont été conclues.

3.3.2 – MODALITES DE CESSIONS AUX PROMOTEURS ET OPERATEURS SOCIAUX

Le concessionnaire associera la commune, dans les modalités à définir ensemble, au choix des promoteurs et opérateurs sociaux qui se verront attribuer des droits à construire au sein de la ZAC

3.3.3 - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Un projet de Cahier des Charges de Cession des Terrains sera établi conformément à l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme. Le document sera approuvé par le Maire dans sa globalité.

Plus particulièrement chaque vente de macro-lot fera l'objet d'une fiche de lot validée par le Maire préalablement à la signature de l'acte authentique.

Tous refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement pourra ouvrir droit pour le **CONCESSIONNAIRE** à compensation des conséquences financières qui en résultent.

Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce Cahier des Charges de Cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant).

Le titre I détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article 21-3 du Code de l'Expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations du **CONCESSIONNAIRE** et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.



Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le CONCESSIONNAIRE devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce Cahier des Charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur de la ZAC être approuvé par le Maire, conformément à l'article L 311-6 2° alinéa du Code de l'Urbanisme.

4/ TRAVAUX D'AMENAGEMENT

4.1 - PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme global prévisionnel des constructions de la ZAC «Les Jardins de Sérignan» donne la capacité de réaliser une surface de plancher (SPLACH) de l'ordre de 146.000 m² répartis de la manière suivante:

- 1 000 logements permanents dont 25 % destinés au logement social,
- 400 logements non permanents de type résidence secondaire ou touristique,
- la surface de plancher pour les équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas fixée.

Le développement du quartier de «Les Jardins de Sérignan» sera également l'occasion d'accueillir une série d'équipements publics garants de l'aménité du futur quartier: bassins de compensation à l'imperméabilisation / espaces verts, voies douces, voies de circulation.

PROGRAMME DES TRAVAUX A LA CHARGE DU CONCESSIONNAIRE

Le CONCESSIONNAIRE prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement des équipements nécessaires à la réalisation de l'opération et prévus au programme des travaux de l'opération qui constitue un pré-projet de programme des équipements publics.

Il est précisé que le programme des équipements publics de la ZAC déterminera notamment la personne publique destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la collectivité concédante ou d'autres collectivités ou groupements de collectivités.

Y figurera l'accord de ces collectivités ou groupements de collectivités sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme.

A ce titre, il est précisé qu'aucune modification du programme ne saurait être apportée à l'opération sans que l'organe délibérant du CONCEDANT n'en ait délibéré au préalable, celui-ci devant impérativement tenir compte dans ses décisions, quand bien même auraient-elles pour origine une proposition du CONCESSIONNAIRE, des incidences financières à l'égard dudit CONCESSIONNAIRE ; le CONCEDANT acceptant corrélativement de modifier par avenant les présentes afin d'assurer au CONCESSIONNAIRE que les conditions initiales de l'équilibre financier de l'opération soient sauvegardées.



Le **CONCESSIONNAIRE** s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de la zone humide et sa zone de fonctionnalité tel que défini dans le plan de gestion afin que la commune puisse les prendre en charge et en assure la gestion et la pérennité.

4.3 - PRESENTATION DES PROJETS

Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution présentés par l'aménageur doivent être acceptés par le **CONCEDANT**.

Les projets seront réputés acceptés si le **CONCEDANT** ne formule pas d'observation dans un délai de 15 jours à compter de leur réception.

L'aménageur transmettra au concédant un planning d'avancement des travaux à réaliser dans l'année, avant le 1^{er} janvier de chaque année.

Toute modification substantielle apportée aux projets approuvés par la Collectivité concédante devra être validée par elle.

4.4 - EXECUTION DES TRAVAUX

Le **CONCESSIONNAIRE** assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements prévus dans la concession et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages concédés et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le **CONCEDANT** et ses services compétents sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Ils pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont.

Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au **CONCESSIONNAIRE** et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle participe le **CONCEDANT**, ainsi que, le cas échéant, la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Les uns et les autres sont appelés à formuler, s'il y a lieu, leurs observations sur les ouvrages exécutés et le **CONCESSIONNAIRE** doit mettre en œuvre les moyens nécessaires pour leur donner satisfaction.

4.5 - RETOUR ET REMISES DES OUVRAGES

4.5.1 - TRANSFERT DE PROPRIETE DES ESPACES ET VOIES PUBLICS

4.5.1.1 – Les ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du **CONCEDANT** et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, constituent des biens de retour qui reviennent de plein droit dès leur achèvement au **CONCEDANT** en fin d'opération.

À l'achèvement des travaux d'aménagement, le **CONCESSIONNAIRE** invite le **CONCEDANT** et les concessionnaires de réseaux à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Cette remise peut s'opérer par tranches et/ou par nature de travaux dès lors que les parties en conviennent expressément et préalablement.

Les opérations constateront ce retour des biens dans le patrimoine de la Collectivité sans cependant l'opérer. Le **CONCEDANT** ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le **CONCESSIONNAIRE** à remédier aux défauts constatés. En



cas de refus du **CONCEDANT** de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise.

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par chacune des parties.

A ce procès-verbal seront jointe(s) une ou des fiches d'ouvrage établie(s) par le **CONCESSIONNAIRE** précisant notamment les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Collectivité et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L.1615-11 du Code général des collectivités territoriales, à savoir :

1°) Descriptif technique de l'ouvrage,

2°) Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols [démolition, dépollution...] rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux [maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...],
- autres charges indirectes : honoraires des tiers [études, expertises diverses], rémunération du **CONCESSIONNAIRE**, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

Le **CONCESSIONNAIRE** a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du **CONCEDANT** ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements destinés à devenir publics.

4.5.1.2 - Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités seront remis dès leur achèvement à leur destinataire.

Dès l'achèvement des ouvrages, le **CONCESSIONNAIRE** doit inviter la collectivité ou le groupement de collectivités concerné à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La collectivité ou groupement de collectivités ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination. En cas de refus de la collectivité ou groupement de collectivités de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie.

La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par le **CONCESSIONNAIRE** et par le représentant de la collectivité ou groupement de collectivités destinataire. A ce procès-verbal seront joints une ou des fiches d'ouvrages précisant notamment les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Collectivité concédante et à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 1615-11 du Code général des Collectivités territoriales, à savoir :

1°) Descriptif technique de l'ouvrage,

2°) Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- * coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- * coût de mise en état des sols [démolition, dépollution...] rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,



- * coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux [maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...],
- * autres charges indirectes : honoraires des tiers [études, expertises diverses], rémunération du CONCESSIONNAIRE, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

4.5.1.3 - L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres lors de leur ouverture au public et pour les réseaux lors de leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le CONCESSIONNAIRE fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

4.5.1.4 - Jusqu'à la date pour laquelle le CONCESSIONNAIRE a invité le CONCEDANT à participer aux opérations de remise des ouvrages, le CONCESSIONNAIRE a l'obligation de les entretenir en bon état.

4.5.1.5 - Le CONCESSIONNAIRE devra prévenir la Collectivité ou les autres personnes publiques concernées des opérations de remise au moins 45 jours à l'avance afin notamment de leur permettre de passer les éventuels marchés d'entretien nécessaires.

4.5.2 - TRANSFERT DE RESPONSABILITE

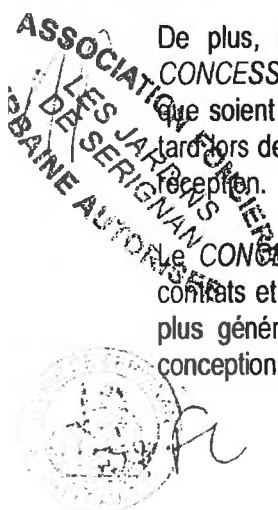
Postérieurement à la date de remise des ouvrages et conformément aux modalités de remise des ouvrages fixées à l'article 4.5.1.1 ci-avant, la garde et la charge de l'entretien des ouvrages sont transférées au CONCEDANT ou aux concessionnaires de réseaux.

A compter de cette date, le CONCEDANT assumera toutes actions tendant à la réparation des vices et désordres affectant les ouvrages remis ou les dommages subis par des tiers, à l'encontre des entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement de tous intervenants dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages, et de leurs assureurs, tant sur le fondement de leurs responsabilités contractuelles y compris dans le cadre de la garantie de parfait achèvement qu'en application des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 2270 et suivants du code civil.

Le CONCESSIONNAIRE poursuivra les actions qu'il aura engagées avant la remise des ouvrages, ces actions pouvant néanmoins être reprises et poursuivies par le CONCEDANT par accord entre les deux parties.

De plus, le CONCEDANT sera responsable à l'égard des tiers après réception des ouvrages, le CONCESSIONNAIRE étant tenu de s'assurer auprès de tous intervenants dans l'opération de construction qu'ils soient signalés tous incidents, réclamations ou sinistres les concernant ou affectant des tiers, au plus tard lors des opérations de réception et de les viser dans les réserves au procès-verbal des opérations de réception.

Le CONCESSIONNAIRE aura, seul, qualité pour régler les litiges concernant l'exécution financière des contrats et marchés avec ses cocontractants : entrepreneurs, maîtres d'œuvre, contrôleurs techniques, et plus généralement tous intervenants, y compris à titre de caution ou garant, dans les opérations de conception, de réalisation et de contrôle des ouvrages.



4.6 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété du **CONCEDANT** ou, s'il y a lieu, de la collectivité ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le **CONCESSIONNAIRE** s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

5/ DISPOSITIONS FINANCIERES

▪ L'opération est réalisée aux entiers frais et risques du **CONCESSIONNAIRE** qui la finance, par ses ressources propres.

Les coûts de l'opération sont précisés dans le budget prévisionnel de financement présenté par l'AFUA aux services de l'Etat.

Le **CONCESSIONNAIRE** participera au financement des équipements publics extérieurs à la zone, nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants de la zone.

Ces participations dues par le **CONCESSIONNAIRE** à la **COMMUNE**, à une autre collectivité ou EPCI (conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme) au titre du financement des équipements qui, situés à l'extérieur de la zone, répondent aux besoins de l'opération, figureront au programme des équipements publics du dossier de réalisation.

Le montant de la participation est fixé à 1 600 000 €, payable en numéraire, en travaux ou en rétrocession d'acause de terrains et répartie comme suit :

800 000 € en numéraire :

.360 000 € dans un délai de 3 mois commençant à courir du jour du paiement par le pool de promoteurs du prix de vente des terrains de la partie nord,

. 55 000 € tous les trimestres à partir de l'expiration d'un délai de 24 mois commençant à courir du jour du paiement par le pool de promoteurs du prix de vente des terrains de la partie nord

* 800 000 € en dation de terrains. L'AFUA s'engage à céder gratuitement à la Commune :

.3 700 m² environ de terrains aménagés et viabilisés situés à proximité de la zone de fonctionnalité,

.19 182 m² de terrains environ situés en zone rouge du PPRI (partie basse de la ZAC) pouvant accueillir des équipements publics.



L'AFUA s'engage en outre à rétrocéder gratuitement, en fin d'opération, à la Commune, les terrains d'assiette de tous les équipements publics réalisés : voies, espaces publics, zone humide et son espace de fonctionnalité.

L'AFUA s'engage enfin à rembourser à la Commune les frais d'études engagés pour cette opération (étude de programmation, modification du PLU), pour un montant de 24 175 € HT.

■ La Commune s'engage, en contrepartie :

. à déclasser les chemins ruraux existants dans le périmètre de l'AFUA,

. à céder gratuitement à l'AFUA l'assiette des chemins déclassés et les terrains dont elle est propriétaire dans le périmètre de l'AFUA : parcelles BE 85 de 1 910 m² et BI 22 d'une superficie de 675 m².

Le concessionnaire s'engage à respecter les grands équilibres financiers validés par les services de l'Etat.

6 -DECHÉANCE

En cas de faute d'une particulière gravité commise par le CONCESSIONNAIRE, notamment si les travaux n'ont pas reçu un commencement d'exécution dans les huit mois suivants la plus tardive des dates suivantes – date à laquelle est devenue définitive la délibération approuvant le dossier de réalisation de la ZAC, date de délivrance par les services de l'Etat de l'autorisation loi sur l'eau et archéologie préventive, date d'acquisition de toute parcelle du périmètre strictement nécessaire à la réalisation de l'opération - ou bien si les travaux d'équipement ne sont pas achevés un an après l'expiration du délai d'exécution de la tranche considérée, le CONCEDANT pourra prononcer la déchéance, après mise en demeure infructueuse à l'issue d'un mois suivant sa notification.

La déchéance emporte les effets suivants : le présent traité est éteint dès la notification de la décision de déchéance.

7 DISPOSITIONS DIVERSES

7.1 – RESPONSABILITE DU CONCESSIONNAIRE EN MATIERE DE TRAVAUX

Le CONCESSIONNAIRE, dans la limite de sa mission, laquelle est exclusive de toute responsabilité technique, assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

7.2 – COORDINATION ARCHITECTURALE DE LA ZONE

Le CONCESSIONNAIRE annexera à chaque acte de vente des terrains compris dans le périmètre de la ZAC le Cahier des Charges de Cession des lots (Cf. article 3.5.3), document qui comprend un volet architectural (« Cahier des Prescriptions Architecturales »), qui sera approuvé par la CONCEDANT et le

ASSOCIATION FONDEE
LES JARDINS
DE SERIGNY
BAINE AUTONOME



CONCESSIONNAIRE. Le Cahier des Prescriptions Architecturales pourra prévoir que le contrôle du respect de ses dispositions soit confié à un architecte coordonnateur dont l'avis sera joint à toute demande de permis de construire.

Est annexé à la présente convention un cahier des prescriptions architecturales et d'aménagement.

7.3 – REGLEMENT D'URBANISME

Les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de la ZAC sont celles qui résultent du PLU pour les zone considérées.

7.4 – PERMIS DE CONSTRUIRE

Les constructeurs devront présenter leur projet de construction à l'approbation préalable de l'architecte urbaniste, chargé de la coordination de la zone, qui transmettra ensuite le dossier à l'administration compétente, pour décision.

Les constructions devront respecter le règlement d'urbanisme (PLU) ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales et d'Aménagement annexé aux présentes.

L'ensemble des voiries et réseaux primaires de la ZAC devra être réalisé dès le début de l'opération afin de permettre à la 1^{ère} tranche de fonctionner dans des conditions satisfaisantes.

Les tranches suivantes seront réalisées conformément au phasage opérationnel par secteurs proposé par l'AFUA et validé par la Commune.

7.5 – APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 311-4 DU CODE L'URBANISME

La COMMUNE s'engage à contrôler le respect des dispositions de l'article L 311-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

Elle s'engage notamment à ne délivrer d'autorisation de lotir ou de construire portant sur des terrains n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur qu'après que le bénéficiaire de ladite autorisation se sera engagé à verser la participation due à l'AFUA en application de ses statuts et des délibérations de son Conseil des syndicats ou de son assemblée générale.

7.6 – ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU TRAITE INITIAL ET SES AVENANTS

Les dispositions contenues dans la convention initiale et ses différents avenants contraires aux dispositions de la présente convention sont déclarées nulles et non avenues.

8 – FRAIS ET REMUNERATION

Les frais éventuels, auxquels donnerait lieu la conclusion de la présente concession, seraient à la charge du CONCESSIONNAIRE.



Il n'est prévu, au bénéfice du **CONCESSIONNAIRE**, aucune rémunération par la **COMMUNE** en contrepartie de la mission consentie.

9 – LITIGES

En cas de litiges, le Tribunal Administratif de MONTPELLIER est compétent.

10 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'application des présentes, les parties élisent domicile :

- Pour le **CONCEDANT** en son siège,
- Pour le **CONCESSIONNAIRE**, en son siège social.

Fait à en 3 exemplaires originaux.

