



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue :

ENTRE

La **Commune de Bagnols-sur-Cèze**, représentée par son Maire en exercice, domicilié ès qualité 26, place Auguste Mallet, 30200 Bagnols sur Cèze, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du conseil municipal en date du 04 mai 2023 (annexe 0),

*Ci-après dénommée la Commune
D'une part,*

ET

La Société dénommée **IMMALDI ET COMPAGNIE**, Société par actions simplifiée au capital de 100 000 000,00 €, dont le siège est à DAMMARTIN-EN-GOELE (77230), 527 rue Clément Ader - Parc de la Goële, identifiée au SIREN sous le numéro 378568638 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX, représentée à l'acte par Madame Christel REYNARD, responsable développement agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, aux termes d'une procuration sous seing privé en date du **JJ MM** 2023, par Monsieur Pascal HIRTH, Gérant, domicilié professionnellement audit siège.

Monsieur **Pascal HIRTH** agissant lui-même en sa qualité de gérant de la société dénommée «ALDI», société à responsabilité limitée au capital de 2.633.180.000,00 euros, au siège social à DAMMARTIN-EN-GOELE (77230), 527 rue Clément Ader - Parc d'Activité de la Goële, identifiée au SIREN, sous le numéro 399 227 990 et immatriculée au R.C.S. de MEAUX (77). Fonction à laquelle il a été nommé avec effet au 1^{er} février 2023, pour une durée de quatre ans, par décision unanime des associés de ladite société du 31 janvier 2023.

La société « ALDI », ayant elle-même agi, en sa qualité de Président de la société dénommée « IMMALDI ET COMPAGNIE », ci-avant identifiée ;

Fonction à laquelle ladite société a été nommée, en vertu de l'assemblée générale extraordinaire de la société « IMMALDI ET COMPAGNIE », tenue le 30 décembre 2005, laquelle assemblée a décidé également la transformation de la société en commandite simple, en société par actions simplifiée ;

Ladite société « ALDI » reconduite depuis dans ses fonctions de Président de la société « IMMALDI ET COMPAGNIE », en vertu d'une décision de l'assemblée générale ordinaire, en date du 30 juin 2022 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu des articles 2 et 14 des statuts que de la loi.

En qualité de futur propriétaire du terrain sis à Bagnols-sur-Cèze section BI n° 371

*Ci-après dénommée la Société,
D'autre part,*

PREAMBULE

PRÉALABLEMENT À LA CONCLUSION DE LA PRÉSENTE CONVENTION, IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La Société projette de réaliser une opération d'aménagement dénommée « Supermarché ALDI » sous forme d'un permis de construire, sur la commune de Bagnols-sur-Cèze.

Le terrain du projet d'aménagement de la société concerne une partie de la parcelle n°371 – Section BI, située en zone UA3 : « Zone urbaine correspondant au secteur de la gare » du PLU de la Commune. Il est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière, par la Société, de la fraction du coût des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement précitée, proportionnelle aux besoins des futurs usagers du projet de la Société.

RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE :

Article L332-11-3 du Code de l'urbanisme

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

1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'Etat ;

2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 ;

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

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

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.

III.-Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

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.

La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III.

Article L332-11-4 du Code de l'urbanisme

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

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT,

Article 1^{er}.- Objet de la présente convention

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial et les modalités de prise en charge, par la Société, de la fraction du coût des équipements publics proportionnelle aux besoins des futurs usagers du projet d'aménagement de la Société définie à l'article 2 de la présente convention.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article 2.- Opération d'aménagement

L'opération d'aménagement qui justifie la conclusion de la présente convention est la suivante :

Création d'un supermarché ALDI sur la parcelle cadastrée section BI n°371

Article 3.- Périmètre de la convention de projet urbain partenarial

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 2 de la présente convention.

Article 4.- Programme des équipements publics

Par délibération du 04/05/2023, la Commune s'est engagée à réaliser les équipements publics rendus nécessaire par l'opération d'aménagement définie à l'article 2 de la présente convention, les prescriptions routières imposées par le gestionnaire de la RN 580 devront être respectées.

Ces équipements publics, le coût prévisionnel déduction faite des subventions prévisibles et la proportion mise à la charge des opérations d'aménagement ou de constructions et les délais prévisionnels de réalisation, sont présentés en annexe 1.

Article 5.- Délai de réalisation des équipements

La commune s'engage à achever la totalité des travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 4 au plus tard le 31/12/2025.

Article 6.- Participation financière de la Société au programme des équipements publics

La Société s'engage à verser la Commune la fraction du coût des équipements publics à réaliser rendus nécessaires par l'opération d'aménagement sur le périmètre délimité par le plan joint en annexe 2 de la présente convention.

Les montants des travaux s'entendent sur une base hors taxe.

Eu égard aux aléas techniques pouvant survenir pendant les travaux :

- la participation pourra être revue à la baisse si le coût réel des travaux, dont le montant exact sera confirmé lors de la réception des travaux, s'avère inférieur au coût prévisionnel ;
- la participation sera revue à la hausse si le coût réel des travaux, dont le montant exact sera confirmé lors de la réception des travaux, s'avère supérieur au coût prévisionnel. Cette hausse ne pourra pas dépasser 10 % du montant total de la participation.

L'annexe 1 justifie de la proportionnalité du pourcentage du coût des équipements publics et le montant du coût desdits équipements mis à la charge de la Société par rapport aux besoins des futurs usagers du projet d'aménagement de la Société défini à l'article 2.

Cette fraction s'établit à 100 % du coût des équipements publics de voirie par la création d'un carrefour exclusivement réservé au supermarché.

La mise aux normes des trottoirs, coté supermarché et l'aménagement paysager, seront à la charge de la Commune.

La Société s'engage également à verser à la Commune :

- une compensation correspondant à la maîtrise foncière du terrain nécessaire à l'aménagement du trottoir et à un dédommagement lié à la marge de recul, présentée en annexe 1-2 ;
- une compensation liée à la mobilisation du foncier nécessaire aux travaux de desserte de l'opération, présentée en annexe 1-3 ;
- les frais d'études engagés par Commune liés à l'opération présentés en annexe 1-4.
- une compensation liée à la mobilisation des actifs de la Commune (assurance, frais de gestion, mobilisation du personnel...), présentée en annexe 1-5.

En conséquence, le montant total de la participation due par la Société est égal à la somme globale de **396 341,33 € HT**.

Article 7.- Modalité de paiement de la participation

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société s'engage à s'acquitter de la participation, fixée à l'article 5 de la présente convention, mise à sa charge selon l'échéancier suivant :

- 1^{er} versement de 25 % du montant total, en un versement, à l'ouverture du chantier des travaux autorisés de l'opération définie à l'article 2 de la présente convention.
- 2^{ème} versement de 25 % du montant total, en un versement, après le 1^{er} trimestre suivant l'ouverture du chantier précité ;
- 3^{ème} versement de 25 % du montant total, en un versement, après le 2^{ème} trimestre suivant l'ouverture du chantier précité ;
- 4^{ème} versement correspondant au solde du montant de la participation, ajusté dans les conditions définies ci-dessus, en un versement, à la réception des travaux réalisés par la collectivité.

La société est tenue aux diligences normalement attendues d'un professionnel tant concernant le point de départ des délais de recours (R. 424-15 du code de l'urbanisme) et de l'absence de

recours contentieux (R. 600-7 du code de l'urbanisme) que concernant la déclaration d'ouverture de chantier (R. 424-16 du code de l'urbanisme).

Article 8.- Exclusion de la part communale de la taxe d'aménagement

Durant une période de six (6) ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la présente convention, les constructions qui seront édifiées sur les terrains de l'opération définie à l'article 2 et figurant sur le plan joint en annexe 2 à la présente convention seront exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

Les autres contributions d'urbanisme applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent quant à elles exigibles, le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement.

Article 9.- Non réalisation des équipements/aménagements/travaux

Si les équipements à créer visés par l'article 4 et précisés par l'annexe 1 n'ont pas été réalisés dans les délais prévus par ce même article, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à la Société, à sa demande, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les tribunaux.

Si le constat est fait d'un non-respect des engagements pris par la Société, d'une impossibilité à réaliser le projet en cas de non-obtention des autorisations d'urbanisme, d'un abandon du projet ou d'une non-conformité de celui-ci aux engagements pris par la présente, il sera procédé à la résolution de la présente convention et de toutes autres décisions qui y sont liées sans aucune indemnité pour la Société.

Article 10.- Transfert du permis de construire et mutations

Dès lors que les terrains concernés par l'opération d'aménagement définie à l'article 2 seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les droits et obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts.

La Société s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait. La Société sera tenue solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis d'aménager.

Article 11.- Avenant

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la présente convention de Projet Urbain Partenarial devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 12.- Publicité des versements

Conformément aux dispositions de l'article L. 332-29 du Code de l'urbanisme, la participation mise à la charge de la Société sera inscrite à chaque versement sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme.

Article 13.- Caractère exécutoire

Après sa signature par les parties, la présente convention est exécutoire à compter de la transmission au représentant de l'État dans le département de la délibération autorisant sa signature et de l'affichage en mairie de la mention de sa signature.

Article 14.- Litige

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet, au préalable, d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

À défaut d'accord dans un délai raisonnable, chacune des parties pourra saisir le tribunal compétent, à savoir le tribunal administratif de Nîmes.

Article 15.- Caducité de la convention

La présente convention peut devenir caduque pour un fait juridique tiers. Entrent dans ces conditions suspensives,

- À l'encontre de la Société, futur propriétaire de la parcelle en Section AM n° BI 371, sise à quartier de la gare
 - Absence d'obtention du permis de construire définitif,
 - Impossibilité technique, juridique ou financière pour la Société de réaliser l'Opération autorisée par le Permis de construire.
- À l'encontre de la commune :
 - un avis défavorable du Préfet (Région ou Département) ou d'un de ses services (Agence régionale de la Santé, Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, Direction Régionale des Affaires Culturelles, Direction Départementale des territoires et de la Mer, Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine notamment) portant notamment sur :
 - sur le PLU intéressant la zone concernée (règlement, plan de zonage, orientation d'aménagement et de programmation, emplacements réservés, servitude d'utilité publique, servitude d'urbanisme),
 - sur un acte afférent (délibération, arrêté du Maire, notamment),
 - sur une procédure afférente (dossier loi sur l'Eau et Milieux Aquatiques, toute enquête publique),
 - un avis défavorable d'une personne publique (Conseil Départemental, Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, Réseau Ferré de France, notamment),

Dans l'un des cas cités ci-avant, la caducité sans indemnisation de part ni d'autre de la présente convention est acquise.

Fait à Bagnols-sur-Cèze

Le

En 4 exemplaires originaux

*Pour la commune de Bagnols-sur-Cèze,
Le Maire*

Pour la Société,

Jean-Yves CHAPELET

Liste des annexes :

- Annexe 0 : Délibération en date du 04/05/2023 (autorisant signature convention)
- Annexe 1 : Équipements publics rendus nécessaires par l'opération – Coût et ventilation.
- Annexe 2 : Périmètre de l'opération et plan d'exclusion de la part communale de la taxe d'aménagement

Envoyé en préfecture le 09/05/2023

Reçu en préfecture le 09/05/2023

Publié le



ID : 030-213000284-20230504-2023_05_077-DE

Annexe 0

Délibération

Annexe 1

Équipements publics rendus nécessaires par l'opération – Coût et ventilation

La présente annexe fixe la liste des équipements publics rendus nécessaires par l'opération, le coût de ces équipements ainsi que compensation complémentaire et les frais divers, la maîtrise d'ouvrage des équipements et la ventilation du coût des équipements.

Pour l'opération Supermarché ALDI,

1 - Les équipements publics nécessaires à la desserte sont :

| Les équipements | Délais prévisionnels | Montant TTC | Part communale HT | | Part Société HT | |
|---------------------------------|----------------------|-------------|-------------------|-------------------|-----------------|---------------------|
| | | | | | | |
| Carrefour en Agglomération (RN) | | 423 600 € | 0 % | 0 € | 100 % | 353 000,00 € |
| Extension Enedis | | 25 000 € | 0 % | 0 € | 100% | 20 833,33 € |
| Mise aux normes trottoirs | | 35 000 € | 100% | 29 166,67€ | 0% | 0€ |
| Embellissement paysager | | 35 000 € | 100% | 29 166,67€ | 0% | 0€ |
| Total HT | | | | 58 333,34€ | | 373 833,33 € |

Cette participation se calcule de la manière suivante :

- les équipements sont proratisés selon deux critères :
 - o Travaux rendus nécessaires par l'installation du Supermarché
 - o Mise aux normes des trottoirs et aménagement paysager

Pour les équipements à usage d'itinérants, les travaux sont rendus nécessaires pour la parfaite desserte viaire (sécurisée). Cet aménagement requiert un carrefour à créer qui ne desservira que la zone commerciale.

Il convient donc d'appliquer un taux de prise en charge par la Société de 100 % pour le carrefour et l'extension Enedis.

La part de la Société est de 373 833,33 € HT (soit trois cent douze mille cinq cents euros HT).

La part communale est de 58 333,34 € HT (soit cinquante-huit mille et trois cent trente-trois mille euros et trente-quatre centimes HT).

2 Compensation financière liée à la maîtrise foncière des terrains recevant les travaux publics :

Pour l'opération « Supermarché ALDI », cette compensation correspond à la maîtrise foncière du terrain nécessaire à l'aménagement du trottoir et à un dédommagement lié à la marge de recul (terrain devenu inconstructible dans cette partie).

Pour l'assiette foncière des travaux, la superficie à acquérir est de 200 m² à un coût estimé de 10 € par m², soit une charge de 2000 €, si le prix était modifié, à la hausse, ou à la baisse, le montant serait automatiquement révisé.

| Foncier concerné | Montant indemnisation |
|---|-----------------------|
| Emprise foncière des trottoirs – 200 m ² | 2 000 € |
| Indemnisation totale | 2 000 € |

La compensation est de 2 000 € HT (soit deux mille euros HT)

3 Les études complémentaires nécessaires :

Mission d'accompagnement, rédaction du PUP, frais géomètre : 17 120 € HT

Soit un remboursement des frais d'études de 17 120 € HT (soit dix-sept mille cent vingt euros HT).

4 Frais divers de gestion :

Gestion par la collectivité, frais financiers, assurances : 5 388 € HT

- Soit une compensation de 5 388 € HT (soit cinq mille trois cent quatre-vingt-huit euros HT).

Coût final :

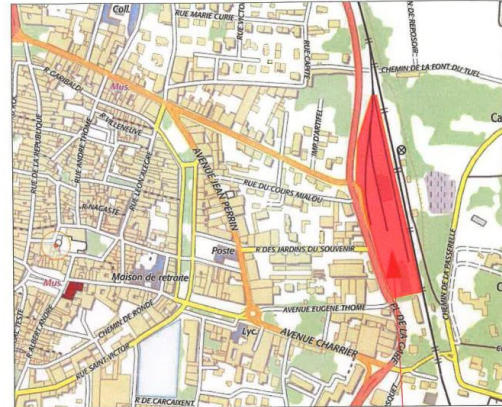
| Les équipements | Part Commune HT | Part Société HT |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Carrefour en agglomération | 0% | 100% (353 000 €) |
| Extension Enedis | 0% | 100% (20 833,33 €) |
| Compensation foncière | 100% (2 000 €) | 0% |
| Mise aux normes trottoirs (100ml) | 100% (29 166,67 €) | 0% |
| Aménagement paysager carrefour | 100% (29 166,67 €) | 0% |
| Mission d'accompagnement | 0% | 100% (17 120 €) |
| Frais divers de gestion | 0% | 100% (5 388 €) |

Annexe 2

Plan d'exclusion de la part communale de la taxe d'aménagement



Vue aérienne



Plan de situation

