



COMMUNE de PEIPIN (04200)  
Alpes de Haute-Provence

**P.U.P.**  
**(PROJET URBAIN PARTENARIAL)**

**CONVENTION**

Aménagement et sécurisation du chemin du DESTAIL  
et Création d'une Voie de desserte permettant la réalisation  
d'un projet constructif Intermarché  
sur les parcelles section B n° 888, 648 et 760 au lieu-dit : « Saint-Pierre » à PEIPIN.

**PRÉAMBULE:**

Vu les articles L.1111-2 et L.2121-29 du Code général des collectivités territoriales, selon lesquels la Commune est compétente en matière d'urbanisme,

Vu l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, selon lequel le dispositif du P.U.P. (Projet Urbain Partenarial) nécessite la participation de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme.

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, entre :

**d'une part,**

la SC Foncière Chabrières, Société Civile à capital variable au capital de 110 000 013 euros dont le siège social est situé 24, rue Auguste Chabrières à Paris 75015, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 344 092 341,

représentée par : Monsieur **Thomas FUSTIER**, développeur au sein du groupe ITM ENTREPRISES, domicilié professionnellement à Pierrelatte – 26700 – ZI du Tricastin Base de Pierrelatte,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur **Gilles BILLAUT**, domicilié professionnellement à PARIS (75015), 24 rue Auguste Chabrières, aux termes d'une procuration sous signature privée,

Monsieur BILLAUT, agissant au nom et comme mandataire de Monsieur **Pascal FERRIER**, domicilié professionnellement à PARIS (75015), 24 rue Auguste Chabrières, aux termes d'un acte sous signature privée en date du 20 janvier 2015, dont une copie est demeurée jointe et annexée à la minute d'un acte reçu par Maître Nelly LE CLERC, notaire à BALLEROY-SUR-DROME (14490), le 15 juin 2015,

Monsieur FERRIER ayant lui-même agi au nom et en qualité de Président de la société dénommée "**ITM ENTREPRISES**", société par actions simplifiée, dont le siège social est à PARIS (75015), 24 rue Auguste Chabrières, identifiée sous le numéro SIREN 722 064 102 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS,

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes des décisions de l'associé unique en date du 20 janvier 2015, dont une copie est demeurée jointe et annexée à la minute d'un acte reçu par Maître Nelly LE CLERC, notaire à BALLEROY-SUR-DROME (14490), le 15 juin 2015, Habilité à l'effet des présentes, tant en vertu de la loi que des statuts,

La société "ITM ENTREPRISES" ayant elle-même agi au nom de la SC "FONCIÈRE CHABRIÈRES", en sa qualité de gérant, Fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle a acceptée aux termes des statuts de ladite société, Habilité à l'effet des présentes, tant en vertu de la loi que des statuts,

**et d'autre part,**

La **COMMUNE de PEIPIN**, représentée par **Monsieur Frédéric DAUPHIN**, maire, dûment habilité par délibération du Conseil municipal.

Il a été convenu entre les parties ce qui suit :

**Exposé préalable :**

La SC Foncière Chabrières souhaite restructurer son activité commerciale, qui trouve son origine en 1983, en édifiant un nouveau bâtiment qui disposera de toutes les évolutions requises pour ce type d'activité.

Le bâtiment à construire fait l'objet d'une demande de permis de construire n° PC 004 145 15 D0003 sollicité le 20 octobre 2015.

Il concerne les parcelles section B888, B648 et B760 au lieu-dit « Saint-Pierre », commune de Peipin.

Au regard des infrastructures existantes, l'ampleur de ce projet a nécessité des études du trafic, une prise en compte de la sécurisation des voies de desserte existantes et en particulier le Chemin du Desteil, et la création d'une voie de desserte spécifique au projet qui permettra à terme une liaison fluidifiant le trafic.

L'ensemble de ces aménagements s'inscrit dans un phasage de réalisation incluant des aménagements complémentaires suite à une réflexion sollicitée par le Conseil départemental afin de maîtriser et réguler le fonctionnement des communications sur la route départementale n° 4085.

Toutefois, les différentes études techniques en cours de formalisation, combinées aux délais pour la réalisation des travaux de construction (18 – dix-huit – mois environ) imposent une approche fractionnée de l'ensemble de l'aménagement des dessertes VRD : Chemin du Desteil (voie n° 1) dissociée de la création de la voie arrière (voie n° 2) bordant le chemin de fer.

La voie n° 2, dite « voie arrière », sera réalisée intégralement en premier, pour desservir de façon effective les travaux de construction.

La restructuration et la sécurisation du chemin du Desteil seront réalisées à l'issue des travaux de construction (activité commerciale et voie n° 2) dans un délai de 12 (douze) mois, principalement en fonction de l'avancement des travaux de construction.

Les parties signataires acceptent que le coût d'aménagement des voies n° 1 et n° 2 généré par le projet Intermarché soit financé dans les ratios qui seront définis à l'article 2.

La présente convention P.U.P. fera l'objet d'un avenant une fois les montants et les solutions techniques arrêtés, sous l'égide de la commune de Peipin, par les services concessionnaires.  
Cet accord vaut pour la mise en œuvre réglementaire des réseaux divers, des cheminements routiers ou piétons associés et toutes les incidences induites.

La présente réalisation est tributaire de l'obtention d'un permis de construire concernant le projet visé ci-dessus conforme en tout point à la demande déposée et purgée de tous recours et de tout retrait.

### **Article 1 : Objet de la convention :**

La présente convention P.U.P. a pour objet la prise en charge financière par la SC Foncière Chabrières de la dépense pour équipements publics à réaliser par la commune de PEIPIN qui sont rendus nécessaires par l'opération de construction ci-dessus relatée, telle qu'envisagée par la SC Foncière Chabrières (voir plan de situation en annexe 1).

### **Article 2 : Liste des équipements publics à réaliser et estimation :**

La commune de PEIPIN s'engage à faire réaliser les équipements publics par des entreprises, pour desservir en partie le tènement immobilier devant constituer l'emprise du futur bâtiment Intermarché qui sera créé sur une partie des parcelles cadastrées section B n° 760, 648 et 888, dont le plan figure en annexe 2, et dont la prise en charge par la SC Foncière Chabrières sera de 98 %, les 2 % restant seront intégralement supportés par la commune de PEIPIN, étant précisé qu'en cas de dépassement des coûts de réalisation des travaux tel que prévu aux termes de l'article 5 ci-dessous, la répartition de la prise en charge des coûts de réalisation des dessertes prévues et des incidences induites restera identique sans possibilité de réclamation de part ni d'autre, à savoir :

- prise en charge par la SC Foncière Chabrières de 98 % des coûts ;
- prise en charge par la commune de PEIPIN de 2 % des coûts.

L'organisation prévisionnelle est :

#### **• Voie n° 1 : Chemin du Desteil**

Linéaire 180 ml depuis le giratoire départemental jusqu'à la voie SNCF.

Caractéristiques de réalisation des travaux prévisionnels générés par l'aménagement incluant les études requises :

- reprise et installation des réseaux secs et humides (Télécom - Électricité - Éclairage - Adduction d'Eau Potable - Eaux Usées - Eaux pluviales - Arrosage) ;
- restructuration, calibrage de la voie par une structure de chaussée lourde et aménagement sécurisé des jonctions annexes suivant les normes réglementaires validées par les services concessionnaires ;
- création cheminements doux sécurisés permettant la continuité des liaisons existantes ou imposées.

Pour cette voie, les aménagements feront l'objet d'un avenant avec proposition financière (article 10), une fois les solutions techniques définitivement arrêtées, sans modification des ratios financiers précités.

Le montant définitif de ces aménagements sera fixé par cet avenant, dans une fourchette comprise entre 180 000 € ht et 280 000 € ht.

Toutefois pour intégrer les aménagements préalables comprenant les études techniques et les aménagements de base nécessaires, les parties ont convenu d'un apport financier sous forme d'acompte de la part de la SC Foncière Chabrières : 70 000 € hors taxes (98 % de la somme totale de 71 429 € ht).

**• Voie n° 2 : Voie bordant le chemin de fer :**

Linéaire 310 ml depuis le Chemin du Desteil jusqu'à l'extrémité sud de la parcelle B 648.

Montant estimé : 306 122 € hors taxes, dont 98 % seront à la charge de la SC Foncière Chabrières par convention entre les parties aux termes des présentes (soit la somme de 300 000 € ht), les 2 % restant seront intégralement supportés par la commune de PEIPIN (soit la somme de 6 122 € ht).

Caractéristiques de réalisation des travaux prévisionnels générés par l'aménagement incluant les études requises :

- reprise et installation des réseaux secs et humides (Télécom - Électricité - Éclairage - Adduction d'Eau Potable - Eaux Usées - Eaux pluviales) ;
- création, calibrage de la voie par une structure de chaussée lourde et aménagement sécurisé des jonctions annexes suivant les normes réglementaires ;
- création cheminements doux sécurisés permettant la continuité des liaisons existantes ou imposées.

Les travaux et aménagements ci-dessus décrits, objets de la présente convention P.U.P., devront être réalisés conformément aux caractéristiques techniques figurant dans la notice descriptive et aux plans joints à la présente convention.

**Article 3 : Maîtrise foncière des infrastructures VRD (Voirie et Réseaux Divers) à vocation publique :**

La SC Foncière Chabrières s'engage à apporter en paiement l'emprise sur les terrains qu'elle détient de l'assiette foncière nécessaire à la création des infrastructures d'intérêt communal, ainsi que les emprises requises pour la mise en œuvre de la continuité d'aménagement permettant de réguler et fluidifier le trafic routier (conformément à la demande du Conseil départemental) en bouclant la nouvelle voie de circulation avec le futur giratoire du Frigouras.

Les emprises seront déterminées par division foncière après l'achèvement des travaux en intégrant la continuité précitée, incluant les contraintes techniques.

Ces emprises concernent les parcelles : B888 - B709 - B760 - B648 – B428 – B429 - B430 - B579.

L'assiette foncière estimée est de 3 700 m<sup>2</sup> sur les parcelles cadastrées section B888 - B760 - B648 – B428 – B429 - B430 - B579, maîtrisées par la SC Foncière Chabrières, pour une indemnité de 1 € le m<sup>2</sup>, soit 3 700 €. Cette assiette foncière sera définitivement validée par le document d'arpentage après travaux. Les frais notariés seront à la charge de l'acquéreur.

La SC Foncière Chabrières s'engage à accepter l'ensemble des servitudes nécessaires à la fonctionnalité et la continuité des réseaux (bassin de rétention par exemple).

**Article 4 : Délais de réalisation des équipements publics par la COMMUNE de PEIPIN :**

La commune de PEIPIN s'engage à faire exécuter les travaux prévus aux articles 1 et 2, dans un délai maximal de 18 mois à compter de la date à laquelle le permis de construire nécessaire à la mise en œuvre du projet de la SC Foncière Chabrières sera purgé de tout recours et de tout retrait administratif,

et à la condition que la SC Foncière Chabrières ait signé l'avenant concernant la voie n° 1, ainsi qu'aux conditions suspensives prévues à l'article 11.

Ce délai des 18 mois sera adapté à l'avancement des travaux de la SC Foncière Chabrières pour tenir compte de la concomitance des travaux.

D'un commun accord entre les parties, le point de départ du délai d'exécution des travaux, objet de la présente convention, sera le lendemain de la première présentation de la notification par la SC Foncière Chabrières à la commune de PEIPIN de la purge desdits recours et retraits.

**Article 5 : Paiement des participations par la SC Foncière Chabrières à la commune de PEIPIN :**

La SC Foncière Chabrières s'engage à réception des titres de recette émis par la commune de Peipin à payer dans un délai maximum de trente jours à compter de la date de réception des dits titres sa participation de base estimée à 370 000,00 € hors taxes (98 % du montant de base estimé). En cas de non respect, des intérêts moratoires seront appliqués.

Ce paiement interviendra en plusieurs fractions :

- le premier versement à la signature de la présente convention d'un montant de 18 500 € ht correspondant à 5 % du montant de base estimé (370 000,00 € ht) ;
- le deuxième versement d'un montant de 111 000,00 € ht correspondant à 30 % du montant de base estimé (370 000,00 € ht) dès la déclaration de l'ouverture du chantier (DOC) ;
- les versements suivants seront payés à l'avancement des travaux, par mensualité, suivant situation financière remise par la commune de Peipin.

À la signature de l'avenant programmé à l'article 2, les modalités de financement seront définies comme suit :

- 30 % à la signature de l'avenant ;
- les autres versements seront payés à l'avancement des travaux, par mensualité, suivant situation financière remise par la commune de Peipin.

Tous les travaux engagés dans le processus de réalisation du PUP seront irréversiblement dus.

**Article 6 : Périmètre d'application de la convention :**

Le périmètre d'application de la présente convention P.U.P. est délimité par le plan joint en annexe 3.

Il concerne principalement les parties des parcelles cadastrées B888 - B709 - B760 - B648 – B428 – B429 - B430 - B579.

**Article 7 : Ajustement du montant des participations :**

a) Préalablement à la signature des marchés et au démarrage des travaux, un avenant sera régularisé afin de déterminer le budget retenu en fonction des éléments techniques choisis ou imposés par les services concessionnaires.

b) En cours de travaux, si pour des raisons techniques ou administratives des aménagements complémentaires sont requis, générant un surcout supérieur à 5 % de l'enveloppe financière du PUP, un avenant sera signé conformément à l'article 10.

c) L'ajustement de la participation financière globale effectivement due par la SC Foncière Chabrières se fera par avenant à la présente convention P.U.P., sur la base :

- des montants réellement payés par la commune de PEIPIN et sur présentation des décomptes définitifs généraux acquittés sans que la SC Foncière Chabrières puisse en cas de hausse de sa participation opposer ou engager quelque action que ce soit ;
- des quantités d'ouvrages réellement exécutées, sans qu'elles puissent être supérieures aux montants fixés à l'article 2 de la présente convention ou des avenants rattachés.

La commune de PEIPIN s'engage à reverser à la SC Foncière Chabrières les sommes qui ne seraient pas effectivement dues par cette dernière au regard des ouvrages, travaux et aménagements réellement exécutés.

**Article 8 : Durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement (T.A.) :**

La durée d'exonération de la T.A. (ou toute taxe qui pourrait s'y substituer), applicable aux constructions qui seront réalisées sur les terrains concernés, sera de 7 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention en Mairie.

**Article 9 : Exécution de la convention et des travaux :**

La présente convention P.U.P. sera exécutoire à compter de la date de sa notification à la SC Foncière Chabrières, la commune de PEIPIN s'engageant à procéder sans délai à cette notification après signature de la présente convention P.U.P.

Aucun des travaux d'aménagement des voiries et réseaux divers concernant le PUP ne pourra être entrepris sans l'accord préalable des deux parties, quelles que soient les conditions de démarrage des chantiers.

**Article 10 : Modification de la convention :**

Toute modification, envisagée ou non envisagée par la présente convention P.U.P., fera l'objet d'un avenant.

**Article 11 : Prise d'effet de la convention :**

La présente convention P.U.P. ne prendra effet qu'aux conditions suspensives suivantes :

1. que la SC Foncière Chabrières dispose d'un permis de construire purgé des recours des tiers ou un engagement formel par écrit de la SC Foncière Chabrières permettant d'engager la mise en œuvre du P.U.P.

La purge des-dits recours et retraits sera notifiée par la SC Foncière Chabrières à la commune de PEIPIN par lettre recommandée avec accusé de réception ou par l'envoi d'un mail avec accusé de réception.

2. Que la SC Foncière Chabrières ait entrepris les travaux constructifs du PC 004 145 15 D0003. Cette condition sera notifiée par l'envoi de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.) par la SC Foncière Chabrières à la commune de PEIPIN par lettre recommandée avec accusé de réception ou par l'envoi d'un mail avec accusé de réception ou par remise en mains propres contre récépissé.

En cas de commencement des travaux sans D.O.C., la commune se réserve le droit de notifier l'ouverture effective du chantier à la SC Foncière Chabrières par lettre recommandée avec accusé de réception.

**Article 12 : Publicité de la convention :**

La commune de PEIPIN s'engage à procéder aux mesures de publicité telle que résultant notamment des articles R 332-25-1 alinéa 2 et R 332-25-2 du Code de l'urbanisme, et ce dans les meilleurs délais.

**Article 13 : Clause de responsabilité :**

En sa qualité de maître d'ouvrage des travaux relatifs à la création des aménagements voirie et réseaux divers, la commune de PEIPIN sera responsable du bon déroulement de l'opération jusqu'à sa parfaite exécution.

Ces travaux seront réalisés en étroite collaboration avec la SC Foncière Chabrières afin de tenir compte de la synergie technique des travaux et de la concomitance d'avancement des travaux.

**Article 14 : Règlement des litiges :**

En cas de litige pour l'application de la présente convention, les signataires décident de rechercher un règlement amiable préalablement à tout recours contentieux.

En cas d'échec, les litiges relèveront de la compétence exclusive du Tribunal Administratif du lieu de situation de l'opération.

Fait à Peipin, le

en 3 exemplaires originaux.

Pour la commune de PEIPIN,  
Monsieur Frédéric DAUPHIN

Pour la SC Foncière Chabrières,  
Monsieur Thomas FUSTIER

**Annexe 1 :** Plan de situation

**Annexe 2 :** Plan de principe des aménagements programmés

**Annexe 3 :** Périmètre d'application de la convention P.U.P.