



AMENAGEMENT DE LA ZAC DES MINOTIERS SUR LA COMMUNE DE **PONT-DE-CLAIX**

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



ANNEXES









LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1 : DELIBERATION DU 6 AVRIL 2017 APPROUVANT LE BILAN DE CONCERTATION, LE BILAN DE L'ETUDE D'IMPACT ET LA CREATION DE LA ZAC LES MINOTIERS
- ANNEXE 2: DELIBERATION DU 21 DECEMBRE 2017 DESIGNANT LA SPL ISERE AMENAGEMENT COMME CONCESSIONNAIRE DE LA ZAC DES MINOTIERS
- ANNEXE 3: DELIBERATION DU 23 JUIN 2022 POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AU BENEFICE DE LA SPL ISERE AMENAGEMENT
- ANNEXE 4: AVIS DU 29 DECEMBRE 2016 DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PORTANT SUR LE PROJET DE CREATION DE LA ZAC « CENTRALITE NORD »
- ANNEXE 5 : ARRETE PREFECTORAL DU 31 JANVIER 2019 PORTANT AUTORISATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.214-3 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT
- ANNEXE 6 : AVIS DELIBERE DU 21 JUILLET 2022 DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUR L'ACTUALISATION DE L'ETUDE D'IMPACT







AMENAGEMENT DE LA ZAC DES MINOTIERS SUR LA COMMUNE DE PONT-DE-CLAIX

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



ANNEXE 1 : DELIBERATION DU 6 AVRIL 2017

APPROUVANT LE BILAN DE CONCERTATION, LE BILAN DE L'ETUDE D'IMPACT

ET LA CREATION DE LA ZAC LES MINOTIERS





DEPARTEMENT DE L'ISERE ARRONDISSEMENT DE GRENOBLE CANTON DE PONT DE CLAIX

VILLE DE PONT DE CLAIX DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 6 AVRIL 2017

Nombre de conseillers municipaux en exercice: 33

L'an deux mille dix-sept le six avril à 20:30.

Le conseil municipal, étant assemblé en session ordinaire, salle du conseil municipal de l'Hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de Monsieur Christophe FERRARI, Maire

Présents:

M. FERRARI, M. TOSCANO, Mme GRAND, M. NINFOSI, Mme GRILLET, M. HISSETTE, Mme RODRIGUEZ, M. YAHIAOUI, Mme PERRIER, M. DUSSART, Mme CHEMERY, M. ALPHONSE, M. DE MURCIA, Mme BERNARD, M. BOUKERSI, Mme ROY, Mme BONNET, Mme EYMERI-WEIHOFF, Mme LAÏB, M. MERAT, M. BROCARD, Mme PANAGOPOULOS, M GRAND

Excusé(es) ayant donné pouvoir :

M. DA CRUZ à Mme RODRIGUEZ, Mme GOMES-VIEGAS à Mme GRILLET

Absent(es) ou excusé(es):

M. DURAND, Mme TORRES, Mme STAËS, M. BUCCI, M. CHEMINGUI, Mme GLE, Mme GAGGIO, M. GAGGIO

<u>Secrétaire de séance</u> : Mme EYMERI-WEIHOFF est nommée secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DELIBERATION N° 17

OBJET : Bilan de la concertation préalable, de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée Nord Est.



DEL_20170406_17
Code nomenclature Préfecture : 2.1

SERVICE QUESTURE – GESTION DES ASSEMBLEES CONSEIL MUNICIPAL DU 06/04/2017

Délibération N° 17

OBJET : Bilan de la concertation préalable, de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée Nord Est.

Service émetteur : Urbanisme - aménagement - habitat

Rapporteur: Sam TOSCANO - Premier Maire-Adjoint

Contexte

Compte tenu de son excellente desserte par les transports en commun et de sa forte visibilité depuis le cours Saint-André, la Ville souhaite faire émerger une nouvelle centralité, complémentaire au centre ville historique.

L'ambition portée par la municipalité est de faire de cet espace de projet à haut potentiel, dont près de 25 ha sont mutables à terme, un des hauts lieux de son renouvellement. Elle souhaite conduire sur ce site qui conjugue atouts et opportunités, un aménagement ambitieux, vitrine d'un urbanisme durable, favorisant l'émergence de signaux urbains forts qui valoriseront l'entrée de ville.

L'accueil du planétarium autour de l'espace patrimonial des Moulins de Villancourt, la création du pôle d'échange multimodal et le prolongement de la ligne A doivent permettre de conforter une polarité urbaine d'envergure métropolitaine. A terme, le site pourra faire l'objet d'une programmation mixte, ambitieuse et évolutive, incluant des activités commerciales, des activités tertiaires et de l'habitat (capacité de plus de 1 500 logements prévus à l'horizon 2030).

Monsieur le Premier-Adjoint rappelle que par délibération du 26 février 2015, le conseil municipal de la ville a procédé à l'engagement de l'opération de renouvellement urbain multisite du secteur Nord-Est de la ville, et a défini les objectifs poursuivis.

Rappel des grands objectifs du projet :

- Renforcer le positionnement et le rôle de Pont de Claix comme pôle d'attractivité au Sud de la Métropole, à partir notamment de lignes de transports en commun structurantes et d'équipements publics à rayonnement intercommunal;
- Répondre à la demande croissante à Pont-de-Claix et à l'échelle de la métropole, par une offre de logements abordable et diversifiée (collectifs, intermédiaires et individuels) en poursuivant des objectifs de mixité sociale (maintien de la part du logement social à son niveau actuel soit 30%);
- Requalifier l'entrée nord de la ville en investissant les espaces mutables à forte visibilité de part et d'autre du cours Saint André afin de permettre l'émergence de signaux urbains forts incarnant le renouveau de la ville de Pont-de-Claix,
- Accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité au nord de la commune qui s'étend sur plus de 20 ha, complémentaire au centre-ville, représentant un potentiel de plus de 2000 logements soit plus de 20 ans de développement. Cette opération dont la programmation sera mixte (habitats, commerces, activités tertiaires) est à articuler avec la création d'un planétarium, le prolongement de la ligne de tramway A et la création du

pôle d'échange multimodal, en lien avec la commune d'Echirolles

- Favoriser l'ouverture et l'ancrage urbain du secteur Grand Galet par le développement et le maillage des espaces publics,
- Intégrer les risques et les nuisances dans la conception du projet (nuisances sonores, canalisation d'éthylène le long de la voie ferrée, ligne moyenne tension, Plan de Prévention des Risques Technologiques)

Par cette même délibération, le conseil municipal a défini les modalités de la concertation préalablement la création de la ZAC (Zone d'aménagement Concerté), en application de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, comme suit :

- Deux réunions publiques ;
- Des informations sur le site internet de la commune et dans le journal municipal;
- Et la mise à disposition d'un registre à la Maison de l'Habitant destiné à recueillir les observations du public pendant toute la durée d'élaboration du projet

1- Les modalités de concertation préalable réalisées

Deux réunions publiques ont été organisées le 16 juin et le 10 octobre 2016.

Une page internet sur le site web de la ville est entièrement consacrée au projet de la ZAC dans la rubrique « Grands Projets » (http://www.ville-pontdeclaix.fr/grands-projets/zac-nord-de-la-commune).

Et trois articles ont été publiés dans le journal municipal « Sur le Pont » :

- -n°42 de juillet-août 2015,
- -n°49 de septembre-octobre 2016
- -n°52 de mars-avril 2017

Enfin, un registre a été mis à la disposition du public à la Maison de l'Habitant destiné à recueillir les observations du public durant toute l'élaboration du projet.

Il est précisé que le bilan de la concertation figurant en **annexe** détaille de manière quantitative et qualitative les modalités mentionnées ci-dessus.

Monsieur le Premier-Adjoint ajoute que les avis exprimés ont permis d'enrichir le projet tout en confortant ces objectifs. La poursuite des études va permettre d'intégrer les remarques qui ont été soulevées.

2- Bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact

L'étude d'impact portant sur le projet de création de la ZAC donne lieu à une participation du public par voie électronique sur le site web de la ville de Pont de Claix (conformément à l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement).

Un avis d'information précisant la mise à disposition de documents et la possibilité de formuler un avis a été affiché dans les principaux équipements publics de la ville et également publié sur le

site web de la ville de Pont de Claix le 26 janvier 2016 soit plus de 15 jours en amont de la période de participation du 11 février au 12 mars 2016.

Du 11 février au 12 mars 2016, le public a pu consulter les documents sur le site web via la rubrique « Grands-projets, La ZAC Nord en lien avec le projet de création d'une ZAC.

La page internet permettant de télécharger les pièces du dossier de mise à disposition du public a été consultée 243 fois durant la période du 11 février au 12 mars 2017. À l'issue cette période de mise à disposition du rapport d'étude d'impact et de la participation du public par voie électronique, aucun avis ont été formulé.

3- Le rapport de présentation de la ZAC

Le Premier-Adjoint présente ensuite le dossier de création de la ZAC élaboré conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme. Le dossier de création de ZAC, **joint en annexe**, comprend un dossier de présentation exposant l'objet de l'opération, décrivant l'état initial du site; les objectifs d'aménagement et le programme prévisionnel des constructions et énonçant les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

Bref résumé

L'idée est de faire émerger au Nord-Est de la ville, une nouvelle centralité complémentaire au cœur de ville historique, lui-même valorisé par des réaménagements ambitieux et une redynamisation commerciale.

Cette future ZAC de 24 ha recouvre un espace stratégique en situation d'entrée de ville qui bénéficie d'une forte visibilité depuis le cours Saint André ainsi que d'une excellente desserte en transport en commun. Disposant de nombreux espaces mutables, la ville souhaite conduire sur ce site un projet de renouvellement urbain ambitieux, vitrine d'un urbanisme durable, favorisant l'émergence de signaux urbains forts qui valoriseront l'entrée de ville. L'accueil des Grands Moulins de Villancourt (planétarium), autour de l'espace patrimonial des moulins de Villancourt, la création du pôle d'échanges multimodal et le prolongement de la ligne A doivent permettre de conforter une polarité urbaine d'envergure métropolitaine. A terme, le site pourra faire l'objet d'une programmation mixte ambitieuse et évolutive, incluant des activités commerciales, des activités tertiaires et de l'habitat.

Le projet de Centralité Nord prévoit à terme la construction de plus de 2000 logements. A un horizon de 20 ans, l'objectif est d'articuler les premiers projets de construction avec le projet de prolongement de la ligne A de tramway en favorisant le développement des secteurs les mieux desservis par les transports collectifs.

4- le Programme Prévisionnel des constructions à édifier dans le périmètre de la ZAC

La programmation urbaine actuelle de l'opération retenue est la suivante :

- Logements : 1700 à 1900 logements (dont 30% de logements sociaux). Il est envisagé un rythme de construction d'environ une centaine de logements par an pendant 20 ans.
- Bureaux, commerces et activités: environ 35 000 m² de Surface de Plancher.

Cette programmation sera susceptible d'évoluer au cours des études opérationnelles pour le dossier de réalisation de ZAC.

5- Le régime de la Taxe d'Aménagement

En application de l'article L 331-7 du Code de l'Urbanisme, la Taxe d'Aménagement ne sera pas exigible dans le périmètre de la ZAC « Les Minotiers » sur la commune de Pont de Claix, en contrepartie de la mise à la charge des futurs aménageurs et constructeurs du coût des équipements publics

6- Nouveau Nom de l'opération

Les Pontois ont été invités à choisir parmi trois noms la dénomination de ce nouveau quartier. Le vote s'est déroulé du 28 février au 25 mars dans les accueils des équipements publics, sur le site de la Ville et sur Facebook. Il a mobilisé largement les Pontois, avec 1 049 suffrages, dont 1028 exprimés.

Le nom choisi est : « Les Minotiers» qui l'emportent avec 44 % des voix.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et, notamment, ses articles L103-2 à L103-6, L311-1 et suivants, L331-7, R311-1 et suivants et R331-6,

VU l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

VU le Code de l'environnement et, notamment, ses articles L122-1 et suivants, R122-2 et R122-3,

VU le Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 30 septembre 2016,

VU la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2015 portant l'engagement de l'opération de renouvellement urbain multisite et définissant les objectifs poursuivis et modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC,

VU le bilan de la concertation préalable, le bilan de la mise à disposition du public du rapport d'étude d'impact *joints à la présente délibération*,

VU le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R311-2 du Code de l'urbanisme *joint à la présente délibération*,

VU la délibération du 26 février 2015 portant l'engagement de l'opération de renouvellement urbain multisite ainsi que les objectifs poursuivis et modalités de la concertation préalable,

VU l'avis de la Commission Municipale n° 4 « Urbanisme – travaux – développement durable » du 16 mars 2017,

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

APPROUVE le bilan de la concertation,

APPROUVE le bilan de la mise à disposition du public par voie électronique de l'étude d'impact,

APPROUVE le dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concertée au Nord Est de la Commune,

CREE la ZAC « Les Minotiers »,

EXONERE les constructeurs de la taxe d'aménagement,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte ou tout document concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité: 25 voix pour

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus et ont signé tous les membres présents.

ACTE CERTIFIE EXECUTOIRE:

Extrait certifié conforme au registre des délibérations

Reçu en Préfecture le :

Le Maire,

Publié le :

Christophe FERRARI





Bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact à la création de la ZAC

1-Contexte

L'étude d'impact portant sur le projet de création de la ZAC donne lieu à une participation du public par voie électronique sur le site web de la ville de Pont de Claix (conformément à l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement).

2-Mise en œuvre de la participation du public par voie électronique

Un avis d'information précisant la mise à disposition de documents et la possibilité de formuler un avis a été affiché dans les principaux équipements publics de la ville et également publié sur le site web de la ville de Pont de Claix le 26 janvier 2016 soit plus de 15 jours en amont de la période de participation du 11 février au 12 mars 2016.

Les affiches qui annoncent la participation en ligne diffusées le 26 janvier ont été affichées dans les 24 accueils suivants :

Archives
SIM Jean Wiéner
Alfa3a
Police municipale
État civil
Maison de l'habitant
Maison pour l'emploi
Services techniques
Multi-accueil Jean Moulin
Multi-accueil Irène Joliot-Curie
Amphithéâtre
Centre social Irène Joliot-Curie
Centre social Jean Moulin
PIMMS
Beau site
CPEF
EHPAD
RAM
Crèche
Escale / PIJ
Bibliothèque
MDAESS
Flottibulle
Mairie
The second secon

Du 11 février au 12 mars 2016, le public a pu consulter sur le site web via la rubrique « Grands-projets, la ZAC Nord en lien avec le projet de création d'une ZAC les documents suivants :

- -le rapport d'étude d'impact
- -l'avis de l'autorité environnementale
- -le mémoire de réponse
- -le rapport de présentation de la ZAC
- -le plan de situation
- -le plan du périmètre
- -le régime de la taxe d'aménagement
- -le phasage prévisionnel

Un formulaire téléchargeable en ligne sur la même page d'information permettait au public de formuler un avis.

3-Bilan

À l'issue de la période de mise à disposition du rapport d'étude d'impact et de la participation du public par voie électronique, il appartient à la ville de faire le bilan des observations émises préalablement la création de la ZAC.

La page internet permettant de télécharger les pièces du dossier de mise à disposition du public a été consultée 243 fois durant la période du 11 février au 12 mars 2017. En revanche, aucun formulaire d'avis n'a été enregistré.

Bilan de la concertation de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté

1- Modalités retenues pour la concertation

Les modalités de la concertation préalable du projet ont fait l'objet d'une délibération du conseil municipal en date du 26 février 2015.

Elle fixait les modalités de concertation suivantes :

- Deux réunions publiques ;
- Des informations sur le site internet de la commune et dans le journal municipal;
- Et la mise à disposition d'un registre à la Maison de l'Habitant destiné à recueillir les observations du public pendant toute la durée d'élaboration du projet

2- Mise en œuvre des modalités de la concertation

2-1 les réunions publiques

Deux réunions publiques ont été organisées : le 16 juin 2016 et le 10 octobre 2016. Elles ont permis de présenter le projet de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et de recueillir les remarques et questionnements des habitants.

La réunion du mois d'octobre a donné lieu à une mobilisation conséquente du public puisque 77 personnes avaient pu y participer.

Au total, sur les deux réunions publiques, on dénombre la présence de 83 participants.

2-2 Informations sur le site internet de la commune et dans le journal municipal

-Une page d'information sur le site web de la ville (http://www.ville-pontdeclaix.fr/grands-projets/zac-nord-de-la-commun]e, consacrée au projet de la ZAC est active depuis février 2015 et alimentée et mise à jour régulièrement.

Elle précisent les objectifs du projet, ces principales caractéristiques, la mise à disposition du public du dossier préalable à la création de la ZAC.

- -S'agissant du journal municipal « Sur le Pont », il y a eu 3 publications :
- -un article dans le SLP n°42 de juillet-août 2015
- -un article dans le SLP n°49 de septembre-octobre 2016
- -un article dans le SLP n°52 de mars-avril 2017

Par ailleurs, on recense trois publications dans la presse locale :

- -un article dans OH Magazine (Offre Habitat de l'Isère) de juin 2015
- -un article dans le magazine Captiv n°91 de septembre 2015
- -un article dans le journal le Dauphiné Libéré du 14 octobre 2016

2-3 Registre

Un registre a été mis à la disposition du public à la Maison de l'Habitant depuis le 3 juin 2015. Il rappelle les grandes lignes du projet de ZAC ainsi que les objectifs des modalités de concertation. Aucun avis n'a été formulé à ce jour dans le registre.

3-Bilan de la concertation

3-1 Présentation quantitatives des expressions

Désignation	Date	Nombre de participa nts	Nb de prise de parole	Eléments d'information donnés en séances	Sujets débattus en séances
Réunion publique n°1	06/16/16	6	7	I-Focus sur la procédure administrative de la ZAC et phasage prévisionnel II-Présentation du projet de future ZAC 1- les logiques communales et métropolitaines 2- Pont de Claix, une identité particulière 3- Pont de Claix, la ville composite 4- Vers un projet pour les nouveaux quartiers 5- La trame paysagère 6- La trame viaire et espace public	-Question sur l'entretien des espaces publics et privés -Question sur l'intégration des pistes cyclables dans le profil de voirie -Question sur le périmètre de la future ZAC -Question sur l'arrivée de constructions nouvelles au sein du quartier Grand Galet -Question sur la création d'un cheminement piéton depuis l'avenue Charles de Gaulle jusqu'à la rue Lavoisier, en parallèle de la voie ferréeQuestion sur les modalités d'association des habitants d'Échirolles
Réunion publique n°2	10/10/17	77	25	1- La trame urbaine 2- Les étapes du projet 3- Formes urbaines : ambiances, morphologies et mutabilité 4- La ville composite : illustrations et zooms	-Question sur le nombre de stationnements -Question sur la place de l'industrie et des entreprises dans le projet -Question sur les quotas en matière de logement social -Question sur l'importance du trafic qui sera généré -Question sur l'intérêt de l'arrivée du Tram A sur le secteur -Remarque sur la priorité à donner au Tram E -Question sur les expropriations liées au tracé de l'extension du Tram A -Question sur le pourcentage de logement social -Question sur la pérennité des équipements sportifs avenue Firmin Robert -Question sur la suppression d'équipements publics notamment le terrain de foot synthétique de Grand Galet -Question sur le devenir du Centre Social Jean Moulin -Question de la connexion entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue Lavoisier -Question sur la taxe foncière -Question sur la taxe foncière -Question sur les services supplémentaires qui pourraient s'installer -Question sur l'accueil de nouveaux commerces

	-Question sur la pérennité des commerces existants par rapport à l'arrivée de nouveaux
	-Question sur le phasage des travaux
	-Question sur le choix de l'énergie
	-Question sur le raccordement au chauffage urbain
	-Question sur la vétusté des canalisation des réseaux d'eau et d'assainissement
	-Question sur les hauteurs des constructions nouvelles

3-2 Restitution qualitative des principales prise de position du public

N°	Thèmes/Questions/Remarques	Comptabilisation	Réponses/Position de la ville de Pont de Claix
1	- Il serait pertinent de créer un cheminement pléton le long du musée du bus (Histobus) depuis l'avenue Charles de Gaulle jusqu'à la rue Lavoisier, en parallèle de la voie ferrée.	1	Un axe piéton cycle Nord/Sud qualitatif est prévu dans le cadre de la rue de La Paix qui sera prolongée en partie Sud. Ce cheminement viendra rejoindre la promenade Gay Lussac existante sur la rue Lavoisier.
2	Sur les stationnements, un habitant est sceptique sur l'ambition d'avoir la proportion de stationnement suivante: 1 place pour le logement en accession libre, et 0,5 place pour le logement locatif social.	1	Cet objectif est déjà de fait imposé dans le cadre du PLU de la ville approuvé le 30/09/16. Cette norme correspond au plafond permis par le code de l'urbanisme dans un territoire situé à moins de 500 mètres d'une station de transport public guidé (tram). Si cette norme est plus basse que le taux de motorisation des ménages actuels de Pont-de-claix (1,26 voiture/ménage), elle anticipe l'arrivée de résidents moins motorisés en lien avec e développement concomitant du tramway et la place accordée aux modes doux. En revanche, une réflexion est en cours dans le cadre des études préliminaires, sur la proportion et la répartition à trouver au niveau des places de parkings publiques. En effet, selon les secteurs, et la présence d'équipements publics existants ou à venir, de commerces et services, etc; une attention particulière sera portée au nombre de stationnement sur voirie ou en poche de parkings.
3	Quelle sera la part de logement social dans l'opération de ZAC? / Quelles sont les hauteurs des constructions qui sont prévues?		A l'échelle de l'opération, l'objectif est d'offrir une diversité de formes urbaines et de produits de logements: habitat collectif, petit collectif, habitat intermédiaire et habitat individuel de façon à pouvoir répondre à l'ensemble des besoins de la population. Au niveau du logement social, aujourd'hui le taux de logement social sur l'ensemble de la ville s'élève à 29% demain, l'idée est de maintenir le taux à 30% sur la ville comme sur le périmètre de la ZAC. Enfin, concernant les hauteurs, le Plan Local de l'Urbanisme, prévoit aux abords du tramway, et notamment à proximité du futur terminus, la possibilité d'atteindre le rez de chaussées + 10 à 12
4	Inquiétude sur le trafic supplémentaire qui va être généré par l'arrivée de nouveaux habitants.	1	étages. Une émergence est prévue à 12 étages pour marquer et mettre en valeur le pôle d'échange multimodal. Le projet de la ZAC intègre dans sa conception, un épannelage différencié des hauteurs. En effet, plus on s'éloigne de l'avenue Charles de Gaulle et plus les hauteurs diminuent. Il est même prévu de réaliser des maisons individuelles. Dans le cadre de l'arrivée du Tram A, l'avenue Charles de Gaulle va s'affirmer comme une voie structurante apaisée et multimodale accueillent deux

			voies voitures et laisse place aux modes doux par le bais deux pistes cyclables et de promenades piétonnes. Le trafic va rester significatif mais la vitesse limitée à 30 km, et l'animation attendue sur l'axe (pole d'échange multimodal, commerces, services) va contribuer à apaiser l'avenue. En outre, la rue de la Paix va être prolongée, permettant ainsi de canaliser à la fois les trafics générés par la ZAC, mais aussi ceux induits par le quartier Grand Galet (copropriété Canton-Mounier, logements rue des Droits de l'Homme) apaisant les voies existantes : rue de la Fraternité (-200 véhicules/jour) et rue du Docteur Valois (-400 véhicules/jour). Ces réflexions sont étayées par une étude déplacement réalisée par le bureau d'études RR&A.
5	Qu'est-ce que l'extension du Tram A va apporter au quartier ? Qu'en est-il du prolongement de la ligne E à Pont de Claix ? et quelle autorité est à l'initiative de la création d'une halte ferrovlaire ?	2	Le prolongement de la ligne A du tramway constitue une offre d'accessibilité nouvelle pour les quartiers qu'il dessert. Il permettra une meilleure liaison aux pôles urbains de la métropole (Flottibulle / futur planétarium, Echirolles, Grenoble centre). Les élus expriment tout leur soutien par rapport à l'extension du tram A qui maillera peut être à terme avec l'extension de la ligne E sur le cours Saint André. Par ailleurs, concernant la gare, elle se trouve située en zone à risque. Par conséquent, il faut la déplacer, à l'initiative de la Région et de la SNCF. Ce futur pôle d'échange multimodal (Tram, train, bus, parking relais) sera le plus important du Sud de l'agglomération. S'agissant de l'actuelle gare en centre bourg, le triage perdurera pour les besoins économiques des industriels. Enfin,les élus précisent qu'ils défendent également l'extension du tram E.
6	Y aura-t-il encore des équipements sportifs sur le secteur ?Inquiétude d'un habitant sur le manque d'équipements publics notamment avec la suppression du terrain synthétique de Grand Galet/ Quel devenir pour le Centre Social J. Moulin ?	3	Il est précisé qu'une étude va être lancée sur les besoins en matière d'équipements sportifs sur l'ensemble de la commune afin d'optimiser les coûts d'exploitation. A terme la mutualisation de certains équipements pourrait être envisagée. Par conséquent, il n'y a pas de certitude sur le maintien des équipements. Il est également rappeler qu'un planétarium va être implanté à toute proximité de ce site. En outre, en lieu et place du terrain synthétique de Grand Galet, un plus grand parc va être réalisé. Une discussion s'engagera notamment avec les habitants pour le choix des aménagements qui agrémenteront le nouveau parc. Enfin, concernant, le centre social J. Moulin, il s'agit, à l'heure actuelle, d'un équipement phare du quartier mais il devient trop à l'étroit. L'idée est de travailler à un projet d'équipement public en profitant du foncier maîtrisé. Sa reconstruction est évoquée dans le cadre d'un ensemble bâti qui pourrait accueillir également du logement adapté aux personnes âgées.
7	Comment attirer de nouveaux commerces et services sans être obligé de se déplacer dans un autre quartier de la ville ?	2	L'arrivée de nouvelles populations va générer de nouveaux besoins. Afin d'être attractif, il faudra proposer des prix abordables afin de faire venir de nouveaux commerces et services. La programmation de la ZAC prévoit d'installer près de 35 000 m² de surfaces de plancher destinés aux commerces, services et activités. L'idée est de faire émerger une nouvelle centralité au Nord qui soit mixte avec principalement de l'habitat mais également de l'activité commerciale et tertiaire.
8	Une Inquiétude est exprimée sur le devenir des commerces existants par rapport à		L'objectif du PLU comme de la ZAC est de ne pas essaimer les commerces mais de les regrouper au

	l'arrivée de nouveaux		droit du futur terminus du Tram, pole d'échange multimodal qui sera l'un des deux centres de gravités avec les Moulins-planétarium de la ZAC. Le centre commercial existant « Jean Moulin » va être maintenu, une complémentarité et un équilibre est à trouver entre ces deux polarités commerciales. Pour mémoire, Le projet prévoit la réalisation d'environ 1 700 à 1 900 logements, soit environ 3 900 à 4 400 habitants supplémentaire d'ici les 20 prochaines années. Les seuls commerces existants risquent d'être insuffisants pour satisfaire la demande. Par ailleurs, certains commerces existants ont déjà manifesté le souhait de se réinstaller dans les futurs commerces au niveau du terminus du Tram.
9	Quelle est la position de la ville sur l'installation de caméras avenue Charles de Gaulle	1	La ville de Pont de Claix n'a pas d'avis tranché sur la question.
10	Choix de l'énergle/ Devenir de la ligne HT 63KV/ Renforcement des réseaux existants	1	La proximité immédiate avec le réseau de chaleur urbain de la métropole grenobloise permet le raccordement du projet de ZAC mais également des copropriétés existantes. En outre, dans le cadre du rejet de chaleur de la plateforme, une réflexion a été menée afin que cet excédent soit réinjecté au réseau de chaleur de la compagnie de chauffage. Ces travaux de raccordement vont être menés par la compagnie de Chauffage courant 2017. S'agissant des réseaux d'eau et d'assainissement, des travaux de renforcement vont être réalisés également dans l'année 2017 Concernant, la ligne HT 63KV, une convention entre la ville et RTE a été établie. La ligne va être enfouie. Ces travaux vont démarrer dans le courant de l'année 2017.
11	Quel sera le phasage de réalisation de ce projet ?	2	S'il est compliqué voire impossible d'avoir un phasage précis concernant un projet de développement à 20 ans, nous sommes en mesure de dire que les premiers secteurs qui vont être urbanisés et livrés concerneront les abords du Tramway. En effet, la livraison des premiers équipements structurants tels que le Tram, le planétarium et les premiers logements est prévue sur la phase 2019-2021.

4- Synthèse et conclusions

Les modalités de concertation préalable telles que définies dans la délibération du 26 février 2015 ont bien été mises en œuvre.

Le projet est plutôt bien accueilli par la population. Il n'y a pas d'opposition au projet de création de la ZAC. Les principales inquiétudes portent principalement sur les questions de trafic généré par les nouvelles constructions, la proportion de stationnement et le devenir des équipements publics sportifs ou sociaux présents sur le secteur.

Sur le volet déplacement et offre de stationnement, la ville est accompagnée par un bureau d'études spécialisé sur les déplacements et les stationnements. Leur expertise va être mobilisée dans le cadre de la poursuite des études qui va s'engager afin de prendre en compte au maximum ces points de vigilance ressortis au travers de la concertation préalable.

Par ailleurs, sur la question des équipements publics, notamment sur les futurs squares et parcs ou le devenir du Centre Social, une réflexion va se construire avec les habitants afin qu'ils puissent s'approprier au mieux le projet.

Il est précisé que la concertation ne se limitera pas à la phase préalable mais va s'établir tout au long de l'évolution du projet.





AMENAGEMENT DE LA ZAC DES MINOTIERS SUR LA COMMUNE DE PONT-DE-CLAIX

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



ANNEXE 2 : DELIBERATION DU 21 DECEMBRE 2017 DESIGNANT LA SPL ISERE AMENAGEMENT COMME CONCESSIONNAIRE DE LA ZAC DES MINOTIERS





DEPARTEMENT DE L'ISERE ARRONDISSEMENT DE GRENOBLE CANTON DE PONT DE CLAIX

VILLE DE PONT DE CLAIX

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 21 DÉCEMBRE 2017

Nombre de conseillers municipaux en exercice: 33

L'an deux mille dix sept, le vingt et un décembre à 20:30.

Le conseil municipal, étant assemblé en session ordinaire, salle du conseil municipal de l'Hôtel de ville, après convocation légale sous la présidence de Monsieur Christophe FERRARI, Maire

Présents:

M. FERRARI, M. TOSCANO, Mme GRAND, M. NINFOSI, Mme GRILLET, Mme RODRIGUEZ, M. DUSSART, Mme TORRES, M. BOUKERSI, Mme CHEMERY, M. DE MURCIA, Mme BERNARD, M. DA CRUZ, Mme EYMERI-WEIHOFF, Mme LAÏB, Mme PERRIER, M. BUCCI, Mme GLE, Mme PANAGOPOULOS, M GRAND

Excusé(es) ayant donné pouvoir :

M. YAHIAOUI à Mme LAÏB, M. ALPHONSE à M. NINFOSI, Mme ROY à Mme EYMERI-WEIHOFF, Mme BONNET à Mme BERNARD, Mme GOMES-VIEGAS à Mme GRILLET, M. MERAT à M. DUSSART, M. HISSETTE à M. TOSCANO, M. BROCARD à M. BOUKERSI, M. DURAND à Mme TORRES, M. CHEMINGUI à M. BUCCI, M GLE à Mme GLE

Absent(es) ou excusé(es) :

Mme STAËS, Mme ZIDI

<u>Secrétaire de séance</u> : M. DE MURCIA est nommé secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DELIBERATION N° 14

OBJET : Opération Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Les Minotiers - désignation de la SPL Isère Aménagement en tant que concessionnaire.

Envoyé en préfecture le 22/12/2017 Reçu en préfecture le 15/01/2018

Délibération N° 14

OBJET: Opération Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Les Minotiers - désignation de la SPL Isère Aménagement en tant que concessionnaire.

Service émetteur : Urbanisme - aménagement - habitat

Rapporteur: Sam TOSCANO - Premier Maire-Adjoint

Monsieur le Premier-Adjoint rappelle que pour mettre en œuvre son projet urbain et s'inscrire dans le cadre du Plan Local de l'Habitat porté par Grenoble Alpes Métropole, la ville a décidé, par délibération de son Conseil Municipal du 26 février 2015 d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées, concertation dont le bilan a été tiré par délibération du conseil municipal en date du 06 avril 2017. C'est également lors de cette même séance du conseil municipal, que la Zone d'Aménagement concerté (ZAC) a été créée, et que ses objectifs, son périmètre et son programme ont été définis.

Pour réaliser les études et travaux relatifs à cette opération, la ville a mandaté la Société Publique Locale (SPL) « Isère aménagement » qui l'accompagne dans la conduite du projet. Monsieur le Premier-Adjoint explique que la SPL Isère Aménagement est un outil opérationnel exerçant son activité pour le compte de ses actionnaires que sont les collectivités territoriales et leurs groupements. Elle est compétente notamment pour réaliser des opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme, de construction ou toutes autres opérations compatibles avec son objet social tel que défini par ses actionnaires publics

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés comprend la réalisation de 1 700 à 1 900 logements pour une surface de plancher prévisionnel de 128 670 m² et environ 35 000 m² de surface de plancher destinés à des activités, des services, des commerces et des bureaux. Ce programme global est détaillé en annexe 2 de la concession d'aménagement. Le programme de construction et le programme des équipements publics seront précisés dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC.

Afin de garantir la réalisation de l'opération dans son ensemble, et de ses équipements publics en particulier, il est proposé de désigner la SPL Isère Aménagement en qualité de concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L300-4 et L300-5 du code de l'urbanisme, et des articles L1523-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, les tâches décrites dans la concession d'aménagement ci-annexée et selon les modalités d'exécution qu'elle prévoit.

En résumé, les principales missions du concessionnaire Isère-Aménagement décrite à l'article 2 consistent :

- à acquérir les terrains,
- à procéder à toutes les études opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération,
- à démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement à l'exception de ceux indiqués à l'annexe 4
- à mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération

à réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'amérique le 22/12/2017 intégrés au programme de l'opération précisé en annexaman conformité avac le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 5 ; ID: 038-213803174-20171221-DEL_20171221_14-DE

- à commercialiser et céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité
- à Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application 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 ;
- à assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération,

La commune valide les étapes clés de l'avancement de l'opération et conserve le contrôle de la bonne exécution de la concession d'aménagement (contrôle technique, comptable et financier notamment).

D'une durée de 20 ans, cette concession d'aménagement induira pour l'autorité concédante une participation de 11 045 000€ (TVA éventuellement due en sus) conformément au bilan financier prévisionnel figurant en annexe 5.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver la concession d'aménagement relative à la ZAC Les Minotiers.

Le Conseil Municipal,

Considérant qu'il appartient au Conseil Municipal de désigner la SPL Isère Aménagement en qualité de concessionnaire afin de lui concéder la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC Les Minotiers dans le cadre d'une concession d'aménagement

VU les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 1523-1 et suivants

VU les dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L300-1, L300-4 et L300-5 **VU** la délibération du Conseil Municipal n°4 du 26 février 2015 : « Engagement de l'opération de renouvellement urbain multisite – Objectifs poursuivis et modalités de la concertation préalable» VU la délibération du Conseil Municipal n°17 du 6 avril 2017 : « bilan de la concertation préalable, de la mise à disposition du public de l'étude d'impact, et approbation du dossier de création de la ZAC Les Minotiers »

VU les statuts de la Société Publique Locale (SPL) Isère Aménagement dont le siège social est situé à Grenoble, 34 rue Gustave Eiffel, Représentée par son Directeur Général Délégué M. Christian BREUZA, nommé dans ses fonctions et ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de la société en date du 10 Février 2017

VU l'avis de la Commission Municipale n°4 «Urbanisme-Travaux-Développement Durable» en date du 21 septembre 2017

Après avoir pris connaissance du traité de concession,

Après en avoir délibéré,

APPROUVE les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel de l'opération concédée ainsi que les termes du contrat de concession et ses annexes à intervenir entre la commune de Pont de Claix et la SPL Isère Aménagement

Envoyé en préfecture le 22/12/2017 Reçu en préfecture le 15/01/2018 Affiché le

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement ci-annexé et tout document nécessaire à sa mise en œuvre.

La délibération est adoptée à l'unanimité : 31 voix pour

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus et ont signé tous les membres présents.

ACTE CERTIFIE EXECUTOIRE:

Reçu en Préfecture le : 22/12/2017

Publié le : 22/12/2017

Extrait certifié conforme au registre des délibérations

Le Maire,

Christophe FERRARI







ZAC LES MINOTIERS COMMUNE DE PONT DE CLAIX CONCESSION D'AMENAGEMENT

Délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2017

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le ...



Envoye et préfecture le 22/12/2017 Reçu en préfecture le 15/01/2018 Affiché le ID: 038-213803174-20171221-DEL 20171221 14-DE

Entre

La Commune de Pont de Claix, représentée	par, Monsieur	Christophe Ferrari,	Maire	agissant en vertu
d'une délibération du conseil municipal en date d	lu 21 décembre	2017.		

ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

<u>Et</u>

LA SOCIETE ISERE AMENAGEMENT, Société Publique locale au capital de 1 180 000 Euros, dont le siège social est 34 rue Gustave Eiffel - 38028 GRENOBLE Cedex 1 - inscrite au RCS de Grenoble sous le numéro 524 119 641,

Représentée par son Directeur Général Délégué Monsieur Christian BREUZA, nommé dans ses fonctions et ayant reçu tous pouvoirs à effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration du 10 février 2017, et autorisé à signer les présentes par délibération du Conseil d'Administration de la société du 5 octobre 2017.

Ci-après dénommée « le Concessionnaire» ou « la Société» ou « l'Aménageur »

IA1143 - ZAC LES MINOTIERS - PONT DE CLAIX

D'autre part.





SOMMAIRE

PARTIE I :7 MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT7
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPÉRATION7
ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE7
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT8
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT9
ARTICLE 5 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS9
ARTICLE 6 - ASSURANCES10
PARTIE II :11 MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT1
ARTICLE 7 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES11
ARTICLE 8 - PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS13
ARTICLE 9 - MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE13
ARTICLE 10 - EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION13
ARTICLE 11 - INDEMNITÉS AUX TIERS14
ARTICLE 12 - MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES 14
ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION15
ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES15
ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES16
PARTIE III:
ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPÉRATIONS17
ARTICLE 17 - COMPTABILITÉ - COMPTES-RENDUS ANNUELS18
ARTICLE 18 - PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES19
ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS19
ARTICLE 20 - MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMÉNAGEUR20
PARTIE IV :22
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT 22
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT22
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT22 ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION À SON TERME CONTRACTUEL22
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT22 ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION À SON TERME CONTRACTUEL22 ARTICLE 22 - RACHAT - RESILIATION - DECHEANCE - RESOLUTION22
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT22 ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION À SON TERME CONTRACTUEL
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT





ARTICLE 30 - DOMICILIATION	28
ARTICLE 31 - INTERPRÉTATION	28
ARTICLE 32 - DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT	28
ARTICLE 33 - RÈGLEMENT DES LITIGES	28
Pièces annexées	29





II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

- 1. La commune de Pont de Claix ayant pour objectif de mettre en œuvre un projet urbain, avec comme ambition de :
- Renforcer le positionnement et le rôle de Pont de Claix comme pôle d'attractivité au Sud de la Métropole, à partir notamment de lignes de transports en commun structurantes et d'équipements publics à rayonnement intercommunal;
- Répondre à la demande croissante à Pont-de-Claix et à l'échelle de la métropole, par une offre de logements abordable et diversifiée (collectifs, intermédiaires et individuels) en poursuivant des objectifs de mixité sociale (maintien de la part du logement social à son niveau actuel soit 30%)
- Requalifier l'entrée nord de la ville en investissant les espaces mutables à forte visibilité de part et d'autre du cours Saint André afin de permettre l'émergence de signaux urbains forts incarnant le renouveau de la ville de Pont-de-Claix.
- Accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité au nord de la commune qui s'étend sur plus de 20 ha, complémentaire au centre-ville, représentant un potentiel de plus de 2000 logements soit plus de 20 ans de développement. Cette opération dont la programmation sera mixte (habitats, commerces, activités tertiaires) est à articuler avec la création d'un planétarium, le prolongement de la ligne de tramway A et la création du pôle d'échange multimodal,
- Favoriser l'ouverture et l'ancrage urbain du secteur Grand Galet par le développement et le maillage des espaces publics,
- Intégrer les risques et les nuisances dans la conception du projet (nuisances sonores, canalisation d'éthylène le long de la voie ferrée, ligne moyenne tension, Plan de Prévention des Risques Technologiques)

a décidé :

- par délibération n°4 de son conseil municipal en date du 26 février 2015, déposée en Préfecture de l'Isère, le 02 mars 2015 d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées, concertation dont le bilan a été tiré par délibération du conseil municipal en date du 06 avril 2017.
- par délibération n° 17 en date du 06 avril 2017 de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ciaprès par le terme « l'opération » dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme et notamment par la création de la ZAC dite « ZAC Les Minotiers».
- par délibération en date du 21 décembre 2017 de désigner la SPL Isère Aménagement en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.
- 2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SPL Isère Aménagement comme indiqué en page 2 ci avant .





3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement et détaillé en annexe 2

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste conforme avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que autorité concédante. Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur) et ne sont pas reprises dans la présente concession.

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée au risque du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:



PARTIE I:

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPÉRATION

1.1. S'agissant d'une concession sans transfert de risque économique, le présent contrat est conclu en vertu de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. Le contrat a été conclu sans publicité ni mise en concurrence préalable dans la mesure où le concessionnaire constitue une entité relevant de la quasi-régie, au sens de l'article 16 de l'ordonnance relative aux marchés ».

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « ZAC Les Minotiers», dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du conseil municipal en date du **21 décembre 2017.**

1.2. Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes conformément au dossier de création de ZAC approuvé par délibération du conseil municipal le 06 avril 2017.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant 1 700 à 1 900 logements pour une surface de plancher prévisionnel de 128 670 m² et environ 35 000 m² de surface de plancher destinés à des activités, des services, des commerces et des bureaux.

Le programme global des constructions est détaillé en annexe, il sera précisé dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

Le programme global prévisionnel des travaux de l'opération est détaillé en annexe 2 de la présente concession

Le programme des travaux sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

- a) Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération à l'exception des tènements fonciers indiqués à l'annexe 3.
 - Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- β) Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :





- Les études nécessaires à l'établissement du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC,
- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction.
- Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,
- Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour 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.
- χ) Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement à l'exception de ceux indiqués à l'annexe 4
- δ) Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public;
- ε) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en annexe 2, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 5 ;
- φ) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, préparer et signer tous les actes nécessaires;
- γ) Négocier les conventions de participation qui seront conclues entre la Ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application 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;
- η) 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,
 - assurer les tâches de communication, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - 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 de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

 α) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans





leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement :

- β) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération et qui relèvent de sa compétence ;
- χ) engager toute procédure permettant d'assurer la cohérence des documents d'urbanisme règlementaire avec le projet urbain.
- δ) 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 ;
- ε) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ; les terrains seront cédés libres de tous droits et occupations ;
- ф) le cas échéant, réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels;
- γ) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales;
- η) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Compte tenu, de la nature de la programmation des équipements et aménagements envisagés, de l'étendue du périmètre (25 ha) et de la nécessité pour le concédant à étaler dans le temps les investissements afin qu'ils soient financièrement supportables, sa durée est fixée à 20 (vingt) années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes cidessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.



Envoye et préfecture le 22/12/2017 Reçu en préfecture le 15/01/2018 Affiché le 510 ID: 038-213803174-20171221-DEL_20171221_14-DE

ARTICLE 6 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité.





PARTIE II:

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 7 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2a) de la présente concession d'aménagement.

7.1 Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

L'aménageur procèdera à l'acquisition des biens propriété de la Commune de Pont de Claix nécessaires à la réalisation de l'opération au fur et à mesure de la nécessité de maîtriser ses biens pour la réalisation de l'opération et dans les conditions financières suivantes :

- à l'euro symbolique pour les parties destinées à être incorporé au domaine public
- au prix de 20€/m² pour les parties destinées à être cédées par l'aménageur.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité.

7.2 Droit de préemption

Lorsqu'un bien compris dans le périmètre de la ZAC fera l'objet d'une DIA, la collectivité se rapprochera de la Métropole, titulaire du droit de préemption urbain, en informera son concessionnaire et l'associera à la prise de décision sur l'exercice ou non du droit de préemption ainsi que sur l'opportunité de déléguer le droit à l'aménageur.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité concédante en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession

Le droit de délaissement au titre du PLU:

Lorsqu'un bien compris dans le périmètre de la ZAC fera l'objet d'une demande de délaissement au titre du PLU, la collectivité se rapprochera de la Métropole, en informera son concessionnaire et l'associera à la procédure.

Le droit de délaissement au titre de la ZAC :

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.





En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

Cette mission s'effectuera aux frais de l'opération.

Le droit de délaissement au titre de la DUP :

Dans le cas où l'aménageur est bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement, il recevra les mises en demeure d'acquérir formulées au titre de cette déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.241-1 du code de l'expropriation.

Il est expressément convenu entre les parties que les biens délaissés situés en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement du fait de l'usage par leurs anciens propriétaires de leur faculté de réquisition d'emprise totale prévue à l'article L.230-3 du Code de l'Urbanisme seront acquis au nom de la Collectivité concédante, pour l'exercice de ses propres compétences, et ceci sans faculté de substitution de l'Aménageur.

Dans le cas où l'aménageur n'est pas bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement,

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante. Cette mission s'effectuera aux frais de l'opération.

7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L 411-2 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- **7.5.1** Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- 7.5.2 De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.
- 7.5.3 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° 5), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant



Envoyé en prétecture le 22/12/2017 Reçu en préfecture le 15/01/2018 Affiché le 510 ID: 038-213803174-20171221-DEL 20171221 14-DE

d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

7.6 Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, l'Aménageur acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

ARTICLE 8 - PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

8.1 Les équipements prévus aux articles 2-c et 2-d ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projets établis en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

- 8.2 Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.
- 8.3 Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 9 - MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics. Le concessionnaire s'engage à intégrer un critère développement durable dans la passation des marchés de travaux défini en fonction de la nature des travaux à réaliser. Le concessionnaire pourra également intégrer une clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux en fonction de leur nature.

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission des marchés ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 - EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION

L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

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 dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes





les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire axuquelles les ouvrages doivent être remis.

- **10.2** L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.
- **10.3** Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements publics.

ARTICLE 11 - INDEMNITÉS AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24.4 ciaprès.

Toutefois, dans le cas de faute avérée de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 27 ci-après.

ARTICLE 12 - MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

- 12.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.
- **12.2** L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 32 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 16 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

- 12.3 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):
 - 1°) Le titre le 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 L. 411-2 du code de l'expropriation.

- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur 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.
- 3°) 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'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC être approuvé par le Maire de la Ville de Pont de Claix, conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

12.4 A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de retour revenant automatiquement à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article 2 g).

ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES

14.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité 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 Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

14.2 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement 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 par la Collectivité concédante.





Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

14.3 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et avant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, comme prévu à l'article 10. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

14.4 L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante 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.

14.5 L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès 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, l'Aménageur 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.

14.6 A la remise des ouvrages au Concédant l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- a) Identification de l'ouvrage
- b) 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
 - 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 de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

c) Participation due par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 16.4 ci-après, majorée de la TVA.

ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus conformément à un usage normal par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 14 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.



PARTIE III:

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPÉRATIONS

16.1 Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

16.2 L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Commune et le constructeur sur proposition de l'Aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'Aménageur.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la ZAC.

En application de l'article 2 g) du présent contrat, l'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

La Collectivité s'engage à préciser dans la convention de participation du constructeur le principe du versement direct de cette participation à l'Aménageur pour le compte de la Collectivité.

Si la Collectivité a perçue des participations de constructeurs avant la notification de la présente concession, celle-ci s'engage à verser à l'Aménageur l'intégralité des participations perçues.

Si la Collectivité réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci annexé, la participation provenant du budget de la collectivité au coût de l'opération prévue à l'article 16.4 ciaprès sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de la participation effectivement payée par le constructeur.

16.3 L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

16.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 11 045 000€ (TVA éventuellement due en sus), au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant,

16.4.1 Les modalités de versement de cette participation sont les suivantes :

■ 11 045 000 euros seront versés par le biais d'une participation financière ; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies à l'annexe 5

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant.





Chaque tranche annuelle sera versée pour moitié au 31 janvier de chaque année et pour moitié après remise du compte rendu financier prévu à l'article 17.1.

16.4.2 AFFECTATION

Ce montant est affecté pour partie à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant conformément à l'art 14.1 ci-dessus.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès de la collectivité, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :

- de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance de la collectivité sur le Concessionnaire
- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 14.5.
- **16.4.3** Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.
- **16.5** Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra proposer le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.
- 16.6 L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.
- **16.7** L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

ARTICLE 17 - COMPTABILITÉ - COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

- **17.1** Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30 juin, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
 - 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
 - 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
 - 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7 et 12.1 ci-avant,
 - 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir,
 - 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5,
 - 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.





17.2 La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

17.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SPL Isère Aménagement

ARTICLE 18 - PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

18.1 Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 16.3 et 16.4 ci-avant.
- 18.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances recues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 16.5 ci-avant.
- 18.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

La Collectivité concédante s'engage également à mettre à la disposition de l'Aménageur le produit des emprunts qu'elle aurait contracté pour la réalisation de l'opération, l'Aménageur ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération





Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 17 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 18 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses leurs obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

ARTICLE 20 - MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMÉNAGEUR

20.1 L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

20.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

 Pour les tâches d'acquisition l'Aménageur aura droit d'imputer 4 % des dépenses H.T. de chaque acquisition en ce compris les frais avec un minima de 3 000,00 €.

Pour les acquisitions à faire auprès du concédant, l'Aménageur aura droit d'imputer 0,5 % des dépenses H.T. de chaque acquisition en ce compris les frais avec un minima de 3 000,00 €.

En cas d'expropriation, cette rémunération sera portée à 6% des dépenses H.T. de chaque acquisition en ce compris les frais avec un minima de 3 000,00 € et imputée à hauteur de 100% au rendu du jugement de première instance

En cas d'appel du jugement de première instance, l'Aménageur percevra une rémunération supplémentaire de 1% avec un minimum total de 10 000€ HT, imputée à hauteur de 100% lors du rendu de l'arrêt de la cour d'appel.

- Pour les tâches liées au démarrage de l'opération , un forfait égal à 112 500 € HT les premières deux années.
- Pour le pilotage général de l'opération comprenant notamment les tâches administratives et financières ainsi que les frais généraux, un montant forfaitaire égal à :
- -50 000 €HT par an sera applicable pendant 12 ans
- -40 000 €HT par an sera applicable la 13e et14e année
- -35 000 €HT par an sera applicable la 15° 16° et 17° année
- -25 000 €HT par an sera applicable la 18° et19° année
 - -12 500 € HT la 20° année.

En cas de prolongation de la durée de la concession un montant forfaitaire égal à 50 000 €HT par an sera applicable

 Pour les tâches de suivi technique relatives aux études et à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 4% de la somme hors taxes des dépenses réalisées, hors frais financiers, acquisitions, rémunération de l'Aménageur.





Pour les tâches de commercialisation, de suivi des projets privés et de gestion des ventes, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers,4% des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, avec un montant minimum fixé à 5 000,00 €HT par acte.

Cette rémunération sera imputée comme suit :

- 50 % à la signature du compromis de vente,
- 50 % à la signature de l'acte authentique.

En cas de non réitération du compromis de vente, la rémunération liée à la signature du compromis restera acquise au concessionnaire.

Pour le suivi des projets faisant l'objet d'une participation du constructeur ne tenant pas ses droits de l'Aménageur, la rémunération est portée à 6,5% HT du montant de cette participation.

Cette rémunération sera imputée comme suit :

- 50 % à la signature de la convention de participation,
- 50 % à la DROC.
- Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 30 000,00 € HT . Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.
- **20.3** Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17.3 ci-dessus.
- **20.4** Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 20.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18.

- **20.5** Le concessionnaire pourra en outre imputer les taxes fiscales et parafiscales payées par lui issues directement de l'activité propre de la présente concession (taxes sur salaires, organic...)
- **20.6** Si la durée de la concession devait excéder la durée fixée à l'article 4, les parties conviennent de se rencontrer afin d'évaluer la rémunération à percevoir par l'aménageur pour la durée excédant celle du contrat initial.



Envoye en préfecture le 22/12/2017

Reçulen préfecture le 15/01/2018

Affiché le

ID: 038-213803174-20171221-DEL_20171221_14-DE

PARTIE IV:

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION À SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 16.4 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

ARTICLE 22 - RACHAT - RESILIATION - DECHEANCE - RESOLUTION

22.1. Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

22.2. Rachat – résiliation à l'initiative du concédant

le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour un motif d'intérêt général ou tout autre motif non imputable au concessionnaire :

- Dans les 5 ans suivant la notification de la concession, moyennant le respect d'un préavis de trois mois,
- Par la suite, moyennant le respect d'un préavis de douze mois.

22.3. Résiliation pour faute - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

22.4. Résolution et ou résilition du contrat en cas de redressement ou liquidiation judiciaire de l'Aménageur.

Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 23 ci-après.



Envoye en préfecture le 22/12/2017

Reçu en préfecture le 15/01/2018

Affiché le

ID : 038-213803174-20171221-DEL_20171221_14-DE

22.5. Résiliation de plein droit

Le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 23 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

- **23.1** Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 14 ciavant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 16.4 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.
- **23.2** En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur constatée comptablement au bilan de la concession, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur constatée comptablement au bilan de la concession, sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

23.3 En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur constatée comptablement au bilan de la concession, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur constatée comptablement au bilan de la concession, sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

23.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute avérée de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.





L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

23.5 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 23.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 13 ci-avant.

ARTICLE 24 - CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

24.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 19.2 ci-dessus.

24.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 26 sur les pénalités.



Envoyé en préfecture le 22/12/2017 Reç**u en préfecture le 15/01/2018** Affiché le ID : 038-213803174-20171221-DEL_20171221_14-DE

24.2.1 SOLDE D'EXPLOITATION

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS:

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil)

EN MOINS:

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement :
- la TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

24.2.2 SOLDE DES FINANCEMENTS

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES:

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS:

Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

24.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

24.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

La Collectivité devra en outre indemniser l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- sur le manque à gagner subi par l'aménageur en raison de cette cessation anticipée :
- 1. Dans les 5 ans suivant la notification de la concession, cette partie de l'indemnité sera égale à un forfait de 18 000 € permettant de couvrir les charges de l'aménageur pour solder les comptes dû au rachat.

Dans l'hypothèse d'une cession directe du contrat à un nouveau concessionnaire, les dispositions légales applicables en matière de transfert de personnel s'appliqueront aux salariés d'Isère Aménagement consacrant, au moment de la cession, une part substantielle et régulière de leur activité à l'exécution du présent contrat de concession.





2. Par la suite, cette partie de l'indemnité sera égale à 10% des sommes prévues à l'article 20.2 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.3.

24.3.2 EN CAS DE RÉSILIATION POUR LIQUIDATION JUDICIAIRE DE L'AMÉNAGEUR

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du demier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 16 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

24.3.3 EN CAS DE RÉSILIATION POUR FAUTE PRÉVUE À L'ARTICLE 22.3

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 24.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêté des comptes comme indiqué à l'article 24.2 ci-dessus.

24.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

24.5 Sort du "boni d'opération"

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 24.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 24.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé pour 50% au Concédant et pour 50% à l'Aménageur, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.





PARTIE V: DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 – EXÉCUTION DU CONTRAT - ÉVOLUTION

25.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération et du bilan financier prévisionnel joints en annexe

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

25.2 Le montant de la participation prévue à l'article 16.4 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

ARTICLE 26 - INTÉRÊTS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

ARTICLE 27 - PÉNALITÉS

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents prévus aux articles 17 et 18 et après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité égale à 100€ par jour calendaire pourra être appliquée par le Concédant.

Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute avérée dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute avérée commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution du contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour avérée lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 28 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du Concédant 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.

L'Aménageur 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.



Envoye et préfecture le 22/12/2017 Reçu en préfecture le 15/01/2018 Affiché le ID : 038-213803174-20171221-DEL_20171221_14-DE

ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

ARTICLE 30 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le CONCEDANT à l'AMENAGEUR en application du présent contrat seront versées au compte ouvert par la SPL ISERE AMENAGEMENT ci-après :

Titulaire du compte : ISERE AMENAGEMENT PROJETS

Domiciliation : Caisse d'Epargne Rhône Alpes

 Banque
 Guichet
 N° de compte
 Clé RIB
 BIC

 13825
 00200
 08004635212
 77
 CEPAFRPP382

IBAN: FR76 / 1382 / 5002 / 0008 / 0046 / 3521 / 277

ARTICLE 31 - INTERPRÉTATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

<u>ARTICLE 32 - DÉSIGNATION DU REPRÉSE</u>NTANT DU CONCÉDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 33 - RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Grenoble

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante



Envoyé el préfécture le 22/12/2017 Recu en préfecture le 15/01/2018 Affiché le ID : 038-213803174-20171221-DEL_20171221_14-DE

Pièces annexées

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

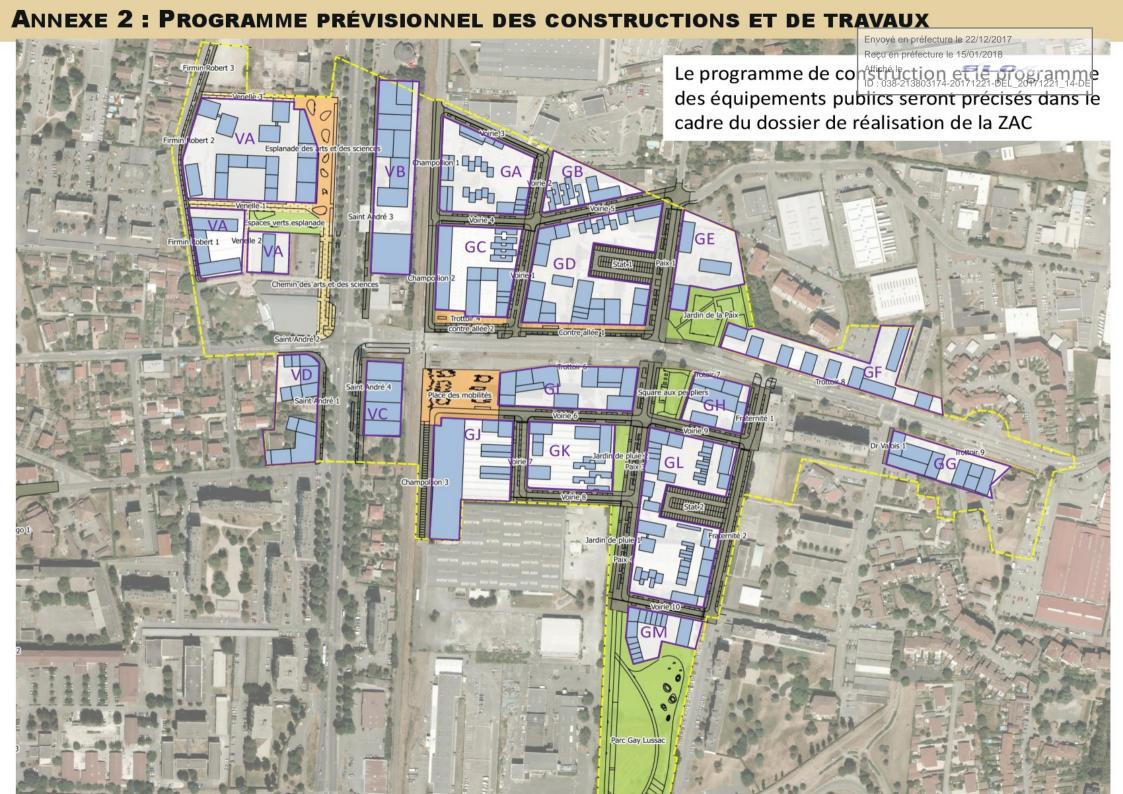
Annexe 2 : Programme prévisionnel des constructions et de travaux

Annexe 3 : Foncier : acquisitions non prévues dans le cadre de la concession

Annexe 4 : Démolitions non prévues dans le cadre de la concession

Annexe 5 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

ANNEXE 1 : PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION Envoyé en préfecture le 22/12/2017 Reçu en préfecture le 15/01/2018 SLON -- Limite de ZAC Affiché le ID: 038-213803174-20171221-DEL_20171221_14-DE X Limites des parcelles cadastrales



Annexe 2 : Programme prévisionnel des constructions et de travaux

Programme de construction	m² surface de plancher
Logements libres (70%)	90 069
Logements sociaux (30%)	38 601
Tertiaire ou commerce	25 030
Petites industries - Artisanat	9 950
	163 650

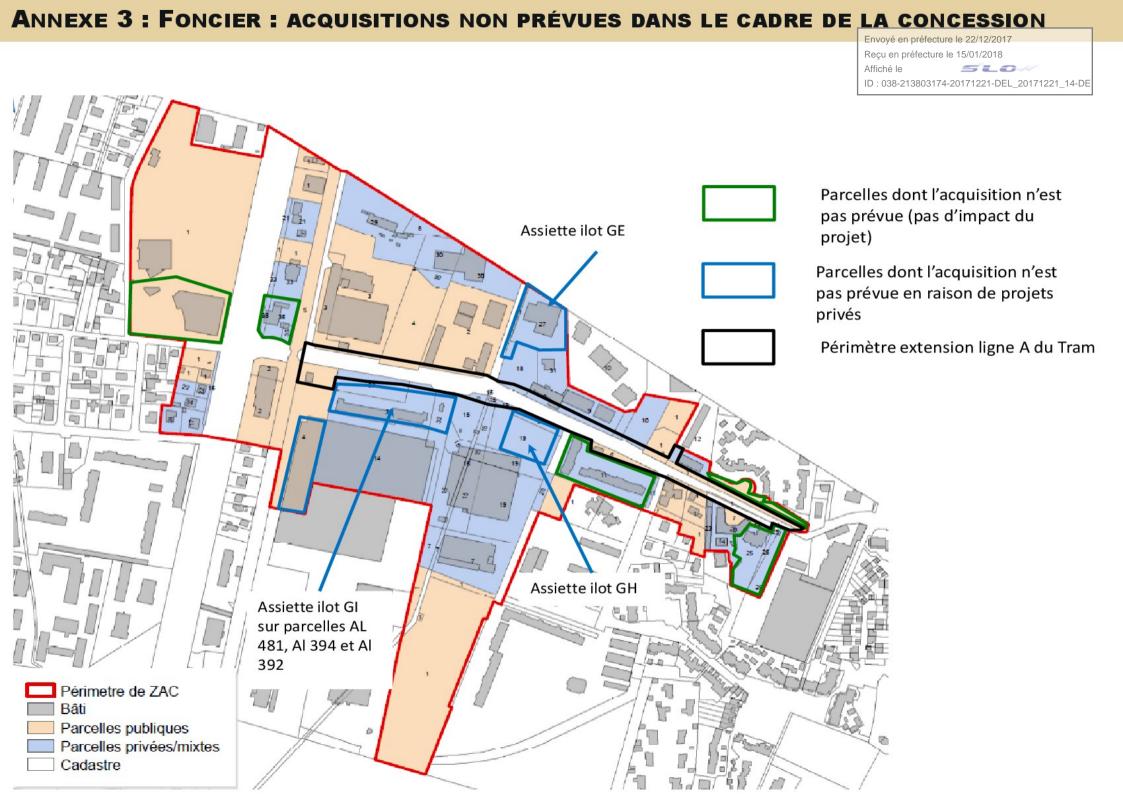
Envoyé en préfecture le 22/12/2017

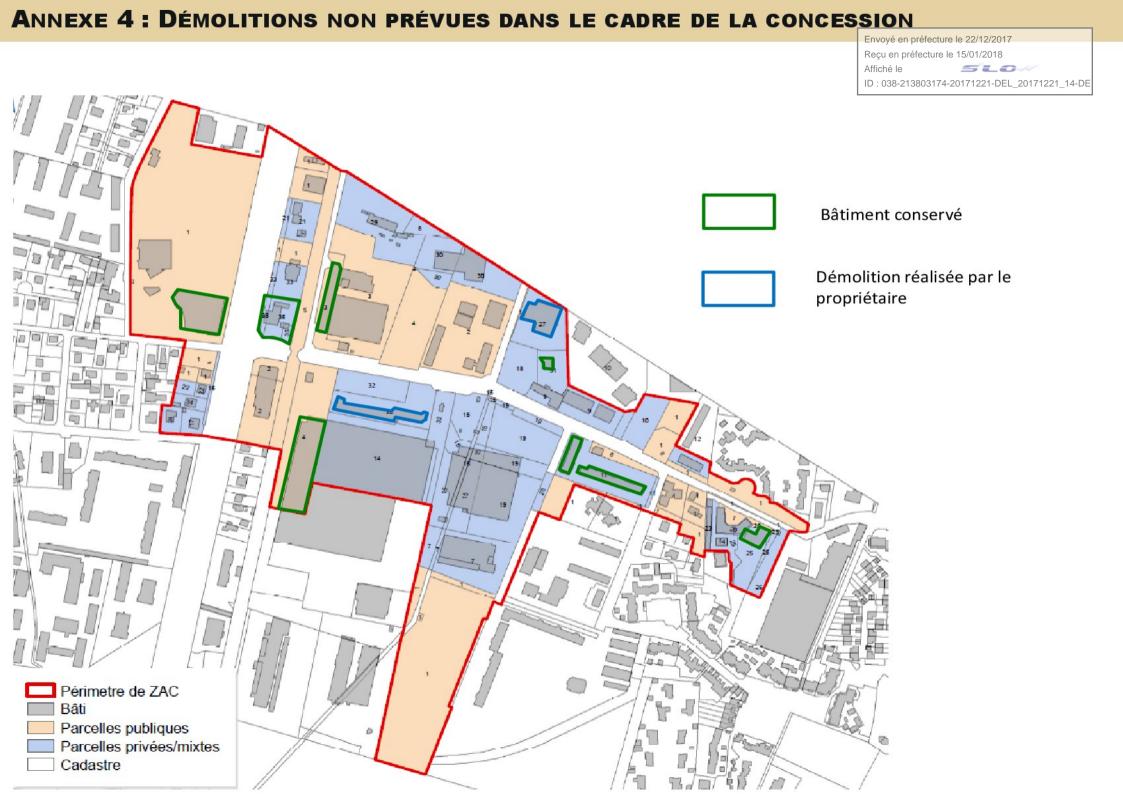
Reçu en préfecture le 15/01/2018

Affiché le

Le programme de construction et le programme des équipements publics seront précisés dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC

Programme des équipements publics			
SECTEUR VILLANCOURT	m²	SECTEUR GRAND GALET	m²
Esplanade des arts et des sciences	2 700	Dr Valois 1	200
Chemin des arts et de sciences	1 500	Trottoir 8	500
Venelle 1	1 300	Trottoir 9	300
Venelle 2	200	SECTEUR GARE SUD	m²
Venelle 3	600	Voirie 6	1 800
Firmin Robert 1	200	Voirie 7	1 200
Firmin Robert 2	300	Voirie 8	1 300
Firmin Robert 3	200	Voirie 9	1 300
Espaces vert esplanade	1 400	Voirie 10	1 000
SECTEUR SAINT ANDRE	m²	Champollion 3	1 600
Saint André 1	800	Paix 2	1 300
Saint André 2	100	Paix 3	1 600
Saint André 3	1 100	Paix 4	2 000
Saint André 4	600	Fraternité 1	1 200
SECTEUR GARE NORD	m²	Fraternité 2	2 600
Voirie 1	1 900	Stationnement 2	2 000
Voirie 2	900	Place des mobilités	3 800
Voirie 3	900	Square des peupliers	1 500
Voirie 4	1 200	Jardins de Pluie 1	200
Voirie 5	1 800	Jardins de Pluie 2	600
Champollion 1	1 300	Parc Gay Lussac	15 300
Champollion 2	1 100	Trottoir 6	300
Paix 1	3 300	Trottoir 7	200
Stationnement 1	2 000	RESEAUX	
Jardin de la Paix	3 400	Réseaux humides (EP, EU AEP)	
Trottoir 4	700	Génie civil pour réseau mutualisé de télécommunications	
Trottoir 5	600	Electricité HTA/BT	40% à charge d'ENEDIS
Contre allée 1	800	Chauffage urbain	À charge CCIAG
Contre allée 2	700	Eclairage public	





Envoyé en préfecture le 22/12/2017 Reçu en préfecture le 15/01/2018 Affiché le

Annexe 5 Bilan financier prévisionnel et plan de the sole ne 213803174-2017 1224-DEL 2017/18221_14-DE

CR 1	.143 ZAC Les Minotiers PDC						Anne	xe 5 B	ilan fi	nancie	er prév	vision	nel et	plan o	de thes	oren	2 1380	3174-	20171	221-L		P11721221_14
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Chiffres 2037	en k€HT
Ligne	Intitulé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année		Année	Année	Nouveau
	DEPENSES	2 474	4 966	2 897	3 692	5 451	3 081	1 352	2 867	2 450	1 502		2 365	4 486	2 745	2 957	1 728	820	731	438	226	48 824
A A110	ACQUISITIONS ET LIBERATION DES SOLS Acquisitions	1 717 824	1 689 612	939 472	1 963 939	2 864 1 794	655	60	664 405	904	490 143	748 76	1 066 723	3 174 1 570	1 055	1 723 1 250	538 166	35				20 283 8 975
A111	Provision éviction/réemploi/frais divers	256	198	151	282	553			126		44	24	224	487		388	51					2 782
A200	Acquisitions a co contractant		73	2					55	292	35	43		67			33					600
A300	Frais d'acquisition et enregistrements	33	27	19	38	72			18	12	7	5	29	65		50	8					383
A400 A600	Travaux de dépollution Travaux de démolition		100	100 160	200 470	200 210	300 320			300 240	200	540	55	950	300 720		245					1 500 4 110
A700	Enfouissement ligne 63kV	604	604	100	470	210	320			240	200	340	33	930	720		243					1 208
A710	Taxe archéologique		40																			40
A900	Impôts fonciers		35	35	35	35	35	60	60	60	60	60	35	35	35	35	35	35				685
B B100	ETUDES Etudes	70 30	28 18	48 8	48 8	45 45	48	8	48 8	8	45 45	48	48	8	8	45 45	8	8	8			577 287
B400	Etude de sols et pollution	40	10	40	40	75	40	ľ	40	Ů	15	40	40	ľ	ľ	1	ľ	ľ] °			290
С	TRAVAUX	98	2 385	1 182	868	1 605	1 611	704	1 559	826	289	131	611	530	949	498	630	337	380	163		15 357
C100	Travaux aménagements de surface Travaux réseaux	85	1 637	560	779	1 151	898	629	1 174	741	250	100	544	273 197	526	252	562	116 179	1	149		10 337 3 463
C200 C300	Maintenance du site	5	528 15	506 15	15	301 15	559 15	15	236 15	15	250 15	106 15	15	15	327 15	189 15	15	l	1			245
C800	Divers	8	206	101	74	138	138	60	134	70	24	10	52	45	81	42	53			14		1 311
D	HONORAIRES	207	242	193	231	215	229	155	153	152	117	146	134	198	210	114	131	89		46	15	3 061
D100 D200	Architecte et urbaniste en chef Maîtrise d'oeuvre aménagements et réseaux	45 121	25 138	25 88	25 98	25 94	25 93	25 74	25 64	25 29	25 24	25 30	25 50		25 49	25 35	25 32	ı	1			470 1 106
D210	Maîtrise d'oeuvre dépollution	1	7	7	13	13	20	''		20			50	. "	20	33	52]		98
D220	Maîtrise d'oeuvre démolition			10	31	14	21			16	13	35	4	62	47		16	l				267
D400	SPS C C C C C C C C C C C C C C C C C C	1	23	13	14	19	21	6	14	13	5	6	6	14	19	4	8	3	3	1		194
D500 D600	Géomètre OPC urbain	15	15 18	15 18	15 18	15 18	15 18	15 18	15 18	15 18	15 18	15 18	15 18	15 18	15 18	15 18	15 18	ı		15 18	15	300
D700	AMO Pollution	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		10	10	10		1	"		160
D800	AMO Environnement	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7		133
E E200	FRAIS DIVERS Communication	60 25	25 10	25 10	25 10	40 25	40 10	25 10	25 10	25 10	40 25	40 10	25 10	25 10	25 10	40 25	45 10	25 10		10	5	605 250
E300	Frais de procédures	15	10	10	10	25	15	10	10	10	23	15	10	10	10		15	ı	1	1 10		60
E400	Assitance juridique	10	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	10	5	5			100
E800	Frais divers	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10			5	195
F100	REMUNERATIONS Rémun, sur acquisitions	292 33	396 27	319 19	343 38	408 72	240	177	187 18	223 12	212 7	202	232 29	308 65	203	270 50	138 8	121	51	40	49	4 410 383
F200	Rémun. de démarrage	113	113	1	50	/2			10	12			27			30	ľ					225
F300	Rémun.forfaitaire	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	40	40	30	30	30	25	25	13	833
F400	Rémun. proportion nelle sur gestion dépenses	53	151	81	92	123	107	42	84	70	38	46	52	98	96	53	52	ı		15	7	1 311
F500 F600	Rémun. de commercialisation et de suivi de projets Rémun de liquidation	43	54	169	164	163	83	85	35	91	117	102	100	105	67	137	48	65			30	1 628
G	FRAIS FINANCIERS	30	101	91	113	175	158	122	131	187	160	130	99	94	146	118	88	55	35	19	6	2 058
G100	Frais financiers sur emprunts	26	101	90	104	175	149	121	123	187	158	129	99	93	146	118	86	55	35	19	3	2 016
	6,8M€ en 2018 5,7M€ en 2021	26	101	90	76 29	61 113	47 102	32 89	17 75	3 61	47	32	17	,								452 568
	6,2M€ en 2025					110	102	"	31	123	111	97	82	66	51	35	19	3				618
	4,8M€ en 2030													24	95	83	67	51	35	19	3	378
G200	Frais financiers sur court terme PROVISION POUR ALEAS	5	100	100	100	100	100	100	100	125	1 150	1 150	150	150	150	150	2 150	150	150	150	3 150	42 2 475
H100	Provision pour aléas		100	100	100	100	100	100	100	125	150	150	150		150	150	150	150			150	
	RECETTES	1 166	1 956	1 545	3 709	2 008	4 894	3 751	583	1 679	2 340	4 036	4 656	2 205	1 528	4 211	2 983	3 826	583	583	583	48 824
K	CESSIONS / PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS	788	1 578	1 167	3 126	1 425	4 311	3 168		1 096	1 757	3 453	4 073	1 622	945	3 628	2 400	3 243				37 779
K10 K110	Cessions Logements libres				2 714 1 995	873 641	4 136 3 066	3 168 2 352		1 096 843	1 757 1 351	3 453 2 657	4 073 2 968	1 622 1 247	945 693	3 628 2 381	2 400 1 436	3 243 1 701				33 107 23 332
K112	Logements locatifs sociaux				599	192	920	706		253	405	797	891	374	208	714	431	510				7 000
K113	Commerces/tertiaire				120	40	150	110					215		44	435	435	1 032				2 581
K114	Activités	700	1 570	1.100	440	FFO	470									98	98					195
K20 K211	Participations constructeurs Logements libres	788 583	1 578 1 165	1 167 870	413 319	552 416	175 128															4 672 3 481
K212	Logements locatifs sociaux	170	342	254	94	122	40															1 021
K213	Commerces / Tertiaire	35	71	43		15	7															171
K214	Activités PARTICIPATIONS	378	378	378	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	11 045
L400	Participation concédant	378	378	378	583	583	583		583	583	583		583	583	583	583	583	583			583	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 309	-3 011	-1 352	18	-3 444	1 812	2 399	-2 284	-771	838	2 441	2 291	-2 282	-1 217	1 254	1 255	3 006	-148	145	357	0
V100	AMORTISSEMENTS		462		949	1 294	1 649			1 581	1 455 1 455	1 485 1 485					1 606 1 606					
V100	Amortissement emprunt 6,8M€ en 2018		462 462	935 935	949 949	1 294 964	1 649 978	1 677 993	1 706 1 008	1 581 510	1 455	1 485	1 515	1 128	1 168	1 574	1 606	1 217	816	832	422	23 500 6 800
	5,7M€ en 2021		.02		'''	330	670	684	698	712	726	741	756	384								5 700
	6,2M€ en 2025									359	729	744	759	774	790	806	822	417	1			6 200
	4,8M€ en 2030	0.000			5.700				0.000					1000	378	768	784	800	816	832	422	4 800
Y100	MOBILISATIONS Mobilisation emprunt	6 800 6 800			5 700 5 700				6 200 6 200					4 800 4 800								23 500 23 500
. 200	6,8M€ en 2018	6 800			3,00				3200													6 800
	5,7M€ en 2021				5 700																	5 700
	6,2M€ en 2025 4,8M€ en 2030								6 200					4 800								6 200 4 800
	Troine ell 2000													4 800								4 800





- HELIOS : comptabilité publique
- ACTES : contrôle de légalité

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : COMMUNE DU PONT DE CLAIX

Utilisateur: CIRIL PDC

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Délibérations
Numéro de l'acte:	DEL_20171221_14
Date de la décision:	2017-12-21 00:00:00+01
Objet:	Opération Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
	Les Minotiers - désignation de la SPL Isère
	Aménagement en tant que concessionnaire.
Documents papiers complémentaires:	NON
Classification matières/sous-matières:	2.2.5
Identifiant unique:	038-213803174-20171221-DEL_20171221_14-D
	E
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
038-213803174-20171221-DEL_20171221_14-DE-1-1_0.xml	text/xml	1079
nom de original:		
D_1721.pdf	application/pdf	7586262
nom de métier:		
038-213803174-20171221-DEL_20171221_14-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	7586262
nom de original:		
1143 Concession ZAC Les Minotiers Pont de Claix V8.pdf	application/pdf	281353
nom de métier:		
038-213803174-20171221-DEL_20171221_14-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	281353

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Etat Date		
Posté	22 décembre 2017 à 11h10min50s	Dépôt initial	
En attente de transmission	22 décembre 2017 à 11h12min01s	Accepte par le TdT : validation OK	
Transmis	22 décembre 2017 à 11h12min07s	Transmis au MIOCT	

	ITO	ı

Acquittement reçu	15 janvier 2018 à 11h18min53s	Reçu par le MI le 2017-12-22





ZAC LES MINOTIERS COMMUNE DE PONT DE CLAIX CONCESSION D'AMENAGEMENT

Délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2017

Convention transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ..19/01/2018

Convention notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le ... 22 /01/2013



Envoyé en préfecture le 19/01/2018
Reçu en préfecture le 19/01/2018
Affiché la SERE
ID 038-Apprér 12012 211 (2012) 144-CC
groupe ELEGIA

Entre

La Commune de Pont de Claix, représentée par, Monsieur Christophe Ferrari, Maire agissant en vertu de la délibération n° 14 du conseil municipal en date du 21 décembre 2017,

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant » ou « la Collectivité concédante ».

D'une part,

Et

LA SOCIETE ISERE AMENAGEMENT, Société Publique locale au capital de 1 180 000 Euros, dont le siège social est 34 rue Gustave Eiffel – 38028 GRENOBLE Cedex 1 - inscrite au RCS de Grenoble sous le numéro 524 119 641,

Représentée par son Directeur Général Délégué Monsieur Christian BREUZA, nommé dans ses fonctions et ayant reçu tous pouvoirs à effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration du 10 février 2017, et autorisé à signer les présentes par délibération du Conseil d'Administration de la société du 5 octobre 2017.

Ci-après dénommée « le Concessionnaire» ou « la Société» ou « l'Aménageur »,

D'autre part.





SOMMAIRE

PARTIE I:	7
MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	7
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPÉRATION	7
ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE	7
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCÉDANT	8
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	9
ARTICLE 5 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS	9
ARTICLE 6 - ASSURANCES	9
PARTIE II : MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	10 10
ARTICLE 7 - MODALITÉS D'ACQUISITION ET DE LIBÉRATION DES IMMEUBLES	10
ARTICLE 8 - PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS	12
ARTICLE 9 - MODALITÉS DE PASSATION DES MARCHÉS PAR LE CONCESSIONNAIRE	12
ARTICLE 10 - EXÉCUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPÉRATION	12
ARTICLE 11 - INDEMNITÉS AUX TIERS	13
ARTICLE 12 - MODALITÉS DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	13
ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION	14
ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES	14
ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	15
PARTIE III :	16
MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ET DE CONTROLE ET TECHNIQUE, FINANCIER ET COMPTABLE PAR LE CONCEDANT	16
ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPÉRATIONS	16
ARTICLE 17 - COMPTABILITÉ – COMPTES-RENDUS ANNUELS – CONTRÔLE TECHNIQUE	17
ARTICLE 18 - PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES	18
ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS	19
ARTICLE 20 - MODALITÉS D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMÉNAGEUR	19
PARTIE IV:	21
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	21
ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION À SON TERME CONTRACTUEL	21
ARTICLE 22 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	21
ARTICLE 23 - CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	22
ARTICLE 24 - CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	23
PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES	26
ARTICLE 25 – EXÉCUTION DU CONTRAT – ÉVOLUTION – CLAUSE DE REEXAMEN	26
ARTICLE 26 - INTÉRÊTS MORATOIRES	26





groupe **ELEGIA**

ARTICLE 27 - PÉNALITÉS	27
ARTICLE 28 - PROPRIÉTÉ DES DOCUMENTS	27
ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	27
ARTICLE 30 - DOMICILIATION	27
ARTICLE 31 - INTERPRÉTATION	27
ARTICLE 32 - DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT DU CONCÉDANT	28
ARTICLE 33 - RÈGLEMENT DES LITIGES	28
Pièces annexées	28





II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

- La commune de Pont de Claix ayant pour objectif de mettre en œuvre un projet urbain, avec comme ambition
- Renforcer le positionnement et le rôle de Pont de Claix comme pôle d'attractivité au Sud de la Métropole, à partir notamment de lignes de transports en commun structurantes et d'équipements publics à rayonnement intercommunal.
- Répondre à la demande croissante à Pont-de-Claix et à l'échelle de la métropole, par une offre de logements abordable et diversifiée (collectifs, intermédiaires et individuels) en poursuivant des objectifs de mixité sociale (maintien de la part du logement social à son niveau actuel soit 30%),
- Requalifier l'entrée nord de la ville en investissant les espaces mutables à forte visibilité de part et d'autre du cours Saint André afin de permettre l'émergence de signaux urbains forts incarnant le renouveau de la ville de Pont-de-Claix,
- Accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité au nord de la commune qui s'étend sur plus de 20 ha, complémentaire au centre-ville, représentant un potentiel de plus de 2000 logements soit plus de 20 ans de développement. Cette opération dont la programmation sera mixte (habitats, commerces, activités tertiaires) est à articuler avec la création d'un planétarium, le prolongement de la ligne de tramway A et la création du pôle d'échange multimodal,
- Favoriser l'ouverture et l'ancrage urbain du secteur Grand Galet par le développement et le maillage des espaces publics,
- Intégrer les risques et les nuisances dans la conception du projet (nuisances sonores, canalisation d'éthylène le long de la voie ferrée, ligne moyenne tension, Plan de Prévention des Risques Technologiques),

a décidé :

- par délibération n°4 de son conseil municipal en date du 26 février 2015, rendue exécutoire le 02 mars 2015 d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées, concertation dont le bilan a été tiré par délibération du conseil municipal en date du 06 avril 2017.
- par délibération n° 17 en date du 06 avril 2017 de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « l'opération » dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme et notamment par la création de la ZAC dite « ZAC Les Minotiers».
- par délibération en date du 21 décembre 2017 de désigner la SPL Isère Aménagement en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.
- 2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SPL Isère Aménagement comme indiqué en page 2 ci avant.





3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement et détaillé en annexe 2

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste conforme avec lesdits documents, le cas échéant modifiés ou révisés.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant qu'autorité concédante.

Il est précisé que la Commune de Pont-de-Claix est actionnaire de la SPL Isère Aménagement et que la présente concession d'aménagement constitue un contrat de quasi-régie conclu sans publicité ni mise en concurrence.

Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SPL sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur) et ne sont pas reprises dans la présente concession.

Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession. La présente concession est menée au risque du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:





groupe ELEGIA

PARTIE 1:

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION

- 1.1 En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « ZAC Les Minotiers», dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2017.
- **1.2.** Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes conformément au dossier de création de ZAC approuvé par délibération du conseil municipal le 06 avril 2017.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant 1 700 à 1 900 logements pour une surface de plancher prévisionnel de 128 670 m² et environ 35 000 m² de surface de plancher destinés à des activités, des services, des commerces et des bureaux.

Le programme global des constructions est détaillé en annexe, il sera précisé dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

Le programme global prévisionnel des travaux de l'opération est détaillé en annexe 2 de la présente concession

Le programme des travaux sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

a) Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération à l'exception des tènements fonciers indiqués à l'annexe 3.

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier;

- b) Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
 - Les études nécessaires à l'établissement du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC,
 - Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,





- Par ailleurs, l'Aménageur pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour 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.
- c) Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement à l'exception de ceux indiqués à l'annexe 4
- d) Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public;
- **e)** De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération précisé en annexe 2, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 5 ;
- f) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, préparer et signer tous les actes nécessaires;
- **g) Négocier** les conventions de participation qui seront conclues entre la Ville et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application 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 ;
- h) 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,
 - assurer les tâches de communication, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
 - 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 de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- a) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en annexe 2 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement;
- b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération et qui relèvent de sa compétence ;
- c) engager toute procédure permettant d'assurer la cohérence des documents d'urbanisme règlementaire avec le projet urbain.
- d) 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 ;





- e) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ; les terrains seront cédés libres de tous droits et occupations ;
- f) le cas échéant, réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels;
- g) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales;
- h) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Compte tenu, de la nature de la programmation des équipements et aménagements envisagés, de l'étendue du périmètre (25 ha) et de la nécessité pour le concédant à étaler dans le temps les investissements afin qu'ils soient financièrement supportables, sa durée est fixée à 20 (vingt) années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité.





MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

PARTIE II:

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2a) de la présente concession d'aménagement.

7.1 Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

L'aménageur procèdera à l'acquisition des biens propriété de la Commune de Pont de Claix nécessaires à la réalisation de l'opération au fur et à mesure de la nécessité de maîtriser ses biens pour la réalisation de l'opération et dans les conditions financières suivantes :

- à l'euro symbolique pour les parties destinées à être incorporé au domaine public
- au prix de 20€/m² pour les parties destinées à être cédées par l'aménageur.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité.

7.2 Droit de préemption

Lorsqu'un bien compris dans le périmètre de la ZAC fera l'objet d'une DIA, la collectivité se rapprochera de la Métropole, titulaire du droit de préemption urbain, en informera son concessionnaire et l'associera à la prise de décision sur l'exercice ou non du droit de préemption ainsi que sur l'opportunité de déléguer le droit à l'aménageur.

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité concédante en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession

Le droit de délaissement au titre du PLU :

Lorsqu'un bien compris dans le périmètre de la ZAC fera l'objet d'une demande de délaissement au titre du PLU, la collectivité se rapprochera de la Métropole, en informera son concessionnaire et l'associera à la procédure.

Le droit de délaissement au titre de la ZAC :

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.





En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

Cette mission s'effectuera aux frais de l'opération.

Le droit de délaissement au titre de la DUP :

Dans le cas où l'aménageur est bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement, il recevra les mises en demeure d'acquérir formulées au titre de cette déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.241-1 du code de l'expropriation.

Il est expressément convenu entre les parties que les biens délaissés situés en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement du fait de l'usage par leurs anciens propriétaires de leur faculté de réquisition d'emprise totale prévue à l'article L.230-3 du Code de l'Urbanisme seront acquis au nom de la Collectivité concédante, pour l'exercice de ses propres compétences, et ceci sans faculté de substitution de l'Aménageur.

Dans le cas où l'aménageur n'est pas bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement :

- En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.
- En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

 Cette mission s'effectuera aux frais de l'opération.

7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L 411-2 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- 7.5.1 Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.
- 7.5.2 De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.
- 7.5.3 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° 5), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.





7.6 Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, l'Aménageur acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

8.1 Les équipements prévus aux articles 2-c et 2-d ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projets établis en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

- **8.2** Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées, ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.
- **8.3** Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics. Le concessionnaire s'engage à intégrer un critère « développement durable » dans la passation des marchés de travaux, défini en fonction de la nature des travaux à réaliser. Le concessionnaire pourra également intégrer une clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux en fonction de leur nature.

Le Concédant sera représenté avec voix délibérative au sein de la commission des marchés ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

10.1 L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

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 dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles





et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auxquelles les ouvrages doivent être remis.

10.2 L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

10.3 Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements publics.

ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24.4 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute avérée de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 27 ci-après.

ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

- 12.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.
- **12.2** L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des acquéreurs éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 32 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 16 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

- 12.3 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):
 - 1°) Le titre l^{er} 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 L. 411-2 du code de l'expropriation.





- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur 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.
- 3°) 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.

Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC être approuvé par le Maire de la Ville de Pont de Claix, conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

12.4 A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de retour revenant automatiquement à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article 2 g).

ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES

14.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Un constat contradictoire donnant lieu à établissement d'un procès-verbal de remise d'ouvrage sera établi. Ces opérations de remise seront suivies d'un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette, ainsi qu'il est dit à l'article 14.3 ci-après.

Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à l'occasion des opérations de remise, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas d'absence de la Collectivité 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 Collectivité concédante, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

14.2 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement 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 par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement. Un procès-verbal constatant la remise au concédant puis à la collectivité intéressée simultanément, est établi lors de ces opérations.





14.3 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, comme prévu à l'article 10. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'aménageur veillera à ce que les statuts des associations organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

14.4 L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante 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.

14.5 L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès 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, l'Aménageur 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.

14.6 A la remise des ouvrages au Concédant l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- a) Identification de l'ouvrage
- b) 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...),
- c) autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
- d) Participation due par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 16.4 ci-après, majorée de la TVA.

ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus conformément à un usage normal par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 14 ciavant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.





PARTIE III:

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ET DE CONTROLE ET TECHNIQUE, FINANCIER ET COMPTABLE PAR LE CONCEDANT

ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

16.1 Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

16.2 L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Commune et le constructeur sur proposition de l'Aménageur. Cette convention sera soumise à l'avis préalable de l'Aménageur.

Le montant de la participation exigée des constructeurs, déterminée dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques, sera calculé dans les conditions prévues par le dossier de réalisation de la

En application de l'article 2 g) du présent contrat, l'Aménageur sera chargé d'établir les projets de convention de participation.

La Collectivité s'engage à préciser dans la convention de participation du constructeur le principe du versement direct de cette participation à l'Aménageur pour le compte de la Collectivité.

Si la Collectivité a perçue des participations de constructeurs avant la notification de la présente concession, celle-ci s'engage à verser à l'Aménageur l'intégralité des participations perçues.

Si la Collectivité réduit le montant de la participation des constructeurs par rapport à celui résultant du bilan ci annexé, la participation provenant du budget de la collectivité au coût de l'opération prévue à l'article 16.4 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et de la participation effectivement payée par le constructeur.

16.3 L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeur, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

16.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 11 045 000€ (TVA éventuellement due en sus), au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant,





16.4.1 Les modalités de versement de cette participation sont les suivantes :

 11 045 000 euros seront versés par le biais d'une participation financière; cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies à l'annexe 5.

L'Aménageur sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus défini, éventuellement modifié par avenant.

Chaque tranche annuelle sera versée pour moitié au 31 janvier de chaque année et pour moitié après remise du compte rendu financier prévu à l'article 17.1.

16.4.2 AFFECTATION

Ce montant est affecté pour partie à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant conformément à l'art 14.1 ci-dessus.

La participation affectable aux ouvrages publics pourra être appelée auprès de la collectivité, en fonction du niveau d'avancement de la réalisation des ouvrages, successivement en la forme :

- de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance de la collectivité sur le Concessionnaire
- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 14.5.
- 16.4.3 Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.
- 16.4.4 S'il y a lieu, une convention spécifique sera établie afin de définir les conditions de versement et la qualification de la participation.
- **16.5** Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra proposer le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales, prévoyant l'établissement d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant.
- 16.6 L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.
- 16.7 L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

ARTICLE 17 - COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS - CONTROLE TECHNIQUE

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

- **17.1** Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30 juin, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
 - 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
 - 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,





- un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7 et 12.1 ci-avant,
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Cette note de conjoncture porte notamment sur l'état d'avancement des différentes étapes de réalisation de l'opération :

- Procédures règlementaires
- · Avancement des études
- Avancement des travaux
- 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5,
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

- **17.2** La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.
- 17.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la SPL Isère Aménagement

ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

18.1 Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante ; l'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 16.3 et 16.4 ci-avant.
- **18.2** Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 16.5 ci-avant.





18.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

La Collectivité concédante s'engage également à mettre à la disposition de l'Aménageur le produit des emprunts qu'elle aurait contracté pour la réalisation de l'opération, l'Aménageur ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de l'Aménageur.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 17 au profit de la Collectivité concédante. En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 18 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses leurs obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

20.1 L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

20.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

 Pour les tâches d'acquisition l'Aménageur aura droit d'imputer 4 % des dépenses H.T. de chaque acquisition en ce compris les frais avec un minima de 3 000,00 €.

Pour les acquisitions à faire auprès du concédant, l'Aménageur aura droit d'imputer 0,5 % des dépenses H.T. de chaque acquisition en ce compris les frais avec un minima de 3 000,00 €.

En cas d'expropriation, cette rémunération sera portée à 6% des dépenses H.T. de chaque acquisition en ce compris les frais avec un minima de 3 000,00 € et imputée à hauteur de 100% au rendu du jugement de première instance.

En cas d'appel du jugement de première instance, l'Aménageur percevra une rémunération supplémentaire de 1% avec un minimum total de 10 000€ HT, imputée à hauteur de 100% lors du rendu de l'arrêt de la cour d'appel.





- Pour les tâches liées au démarrage de l'opération, un forfait égal à 112 500 € HT les premières deux années.
- Pour le pilotage général de l'opération comprenant notamment les tâches administratives et financières ainsi que les frais généraux, un montant forfaitaire égal à :
 - 50 000 €HT par an sera applicable pendant 12 ans
 - 40 000 €HT par an sera applicable la 13^e et14^e année
 - 35 000 €HT par an sera applicable la 15^e 16^e et 17^e année
 - 25 000 €HT par an sera applicable la 18^e et19^e année
 - 12 500 € HT la 20^e année.

En cas de prolongation de la durée de la concession, un montant forfaitaire égal à 50 000 €HT par an sera applicable.

- Pour les tâches de suivi technique relatives aux études et à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, 4% de la somme hors taxes des dépenses réalisées, hors frais financiers, acquisitions, et rémunération de l'Aménageur.
- Pour les tâches de commercialisation, de suivi des projets privés et de gestion des ventes, outre l'imputation à l'opération des dépenses payées aux tiers,4% des montants HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou à construction étant pris pour leur valeur capitalisée à la signature du bail, avec un montant minimum fixé à 5 000,00 €HT par acte. Cette rémunération sera imputée comme suit :
 - 50 % à la signature du compromis de vente,
 - 50 % à la signature de l'acte authentique.

En cas de non réitération du compromis de vente, la rémunération liée à la signature du compromis restera acquise au concessionnaire.

Pour le suivi des projets faisant l'objet d'une participation du constructeur ne tenant pas ses droits de l'Aménageur, la rémunération est portée à 6,5% HT du montant de cette participation.

Cette rémunération sera imputée comme suit :

- 50 % à la signature de la convention de participation,
- 50 % à la DROC.
- Pour la tâche de liquidation, après l'expiration du présent contrat, un montant forfaitaire de 30 000,00 € HT. Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

20.3 Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17.3 ci-dessus.

20.4 Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 20.2 cidessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18.

20.5 Le concessionnaire pourra en outre imputer les taxes fiscales et parafiscales payées par lui issues directement de l'activité propre de la présente concession (taxes sur salaires, organic...).

20.6 Si la durée de la concession devait excéder la durée fixée à l'article 4, les parties conviennent de se rencontrer afin d'évaluer la rémunération à percevoir par l'aménageur pour la durée excédant celle du contrat initial.





PARTIE IV:

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 16.4 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

ARTICLE 22 - RACHAT - RESILIATION - DECHEANCE - RESOLUTION

22.1. Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

22.2. Rachat - Résiliation à l'initiative du concédant

Le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour un motif d'intérêt général ou tout autre motif non imputable au concessionnaire :

- Dans les 5 ans suivant la notification de la concession, moyennant le respect d'un préavis de trois mois,
- Par la suite, moyennant le respect d'un préavis de douze mois.

22.3. Résiliation pour faute - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

22.4. Résolution et/ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur.

Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 23 ci-après.

22.5. Résiliation de plein droit

Le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.





ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

23.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 14 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 16.4 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

23.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur constatée comptablement au bilan de la concession, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur constatée comptablement au bilan de la concession, sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

23.3 En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur constatée comptablement au bilan de la concession, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur constatée comptablement au bilan de la concession, sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

23.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute avérée de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de





respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

23.5 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 23.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 13 ci-avant.

ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

24.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 19.2 ci-dessus.

24.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 26 sur les pénalités.

24.2.1 SOLDE D'EXPLOITATION

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :





EN PLUS:

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil)

EN MOINS:

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement ;
- la TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

24.2.2 SOLDE DES FINANCEMENTS

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES:

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS:

Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

24.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

24.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

La Collectivité devra en outre indemniser l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat.

L'indemnisation portera à la fois :

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ;
- sur le manque à gagner subi par l'aménageur en raison de cette cessation anticipée :
 - Dans les 5 ans suivant la notification de la concession, cette partie de l'indemnité sera égale à un forfait de 18 000 € permettant de couvrir les charges de l'aménageur pour solder les comptes dû au rachat.
 - Dans l'hypothèse d'une cession directe du contrat à un nouveau concessionnaire, les dispositions légales applicables en matière de transfert de personnel s'appliqueront aux salariés d'Isère Aménagement consacrant, au moment de la cession, une part substantielle et régulière de leur activité à l'exécution du présent contrat de concession.
 - Par la suite, cette partie de l'indemnité sera égale à 10% des sommes prévues à l'article 20.2 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de déchéance énoncé à l'article 22.3.





24.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 16 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

24.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 22.3

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 24.3.1 ci-dessus.

Il n'y aura lieu qu'à arrêté des comptes comme indiqué à l'article 24.2 ci-dessus.

24.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

24.5 Sort du "boni d'opération"

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 24.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 24.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé pour 50% au Concédant et pour 50% à l'Aménageur, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.





PARTIE V: DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION - CLAUSE DE REEXAMEN

25.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération et du bilan financier prévisionnel joints en annexe.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

25.2 Le montant de la participation prévue à l'article 16.4 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

25.3 Clause de réexamen

Dans le cadre de l'exécution du contrat de concession, la clause de réexamen pourra être mise en œuvre afin de gérer l'imprévision ou de mettre en adéquation des clauses contractuelles avec la réalité de la mise en œuvre du contrat ou encore de permettre, s'il y a lieu, le rétablissement de l'équilibre financier du contrat.

La clause de réexamen sera organisée à la demande de l'une ou l'autre partie, par l'autorité Concédante.

Dans le cadre de ces clauses de réexamen, pourront être examinées notamment les dispositions contractuelles suivantes :

- Tout élément relatif aux contours des projets à mettre en œuvre sur la ZAC
- Les conditions de mise en œuvre du contrôle technique, financier et comptable de la concession et notamment le contenu des documents à remettre à l'autorité Concédante
- L'équilibre économique du contrat et de façon plus générale, les modalités financières applicables dans le cadre de la concession
- Tout autre point soumis par le Concessionnaire et accepté par l'autorité Concédante
- Tout autre point soumis par l'autorité Concédante.

La mise en œuvre de la clause de réexamen donnera lieu à l'établissement d'un avenant entre les parties, au terme des négociations qui auront été engagées et qui devront aboutir dans un délai raisonnable au regard des enjeux, délai qui sera conjointement défini au moment de la mise en œuvre de la clause de réexamen.

ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.





ARTICLE 27 - PENALITES

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents prévus aux articles 17 et 18 et après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité égale à 100€ par jour calendaire pourra être appliquée par le Concédant.

Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute avérée dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute avérée commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution du contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur supportera personnellement les dommagesintérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute avérée dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du Concédant 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.

L'Aménageur 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.

ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

ARTICLE 30 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le CONCEDANT à l'AMENAGEUR en application du présent contrat seront versées au compte ouvert par la SPL ISERE AMENAGEMENT ci-après :

Titulaire du compte : ISERE AMENAGEMENT PROJETS

Domiciliation: Caisse d'Epargne Rhône Alpes

Banque

Guichet N° de compte

Clé RIB

BIC

13825

00200

08004635212

77

CEPAFRPP382

IBAN: FR76 / 1382 / 5002 / 0008 / 0046 / 3521 / 277

ARTICLE 31 - INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.





ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les acquéreurs des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Grenoble.

Pièces annexées

Faità Pont de Claux Le : 17 janvier 2018

En deux exemplaires originaux

Pour la Collectivité concédante

La Commune de Pont-de-Claix

Pour L'Aménageur

ISERE Aménagement

Le Maire,

Christophe FERRARI

Le Directeur général Délégué,

Christian BREUZ

ISERE AMENAGEMENT

34 rue Gustave Eiffel 38028 GRENOBLE CEDEX 1

Tél. 04 76 70 97 97

SPL - SA au capital de 1 180 000 €

SIRET 524 119 641 00016 RCS Grenoble - APE 4110C

TVA CEE FR 90 524 119 641

Annexe 1 : Périmètre de l'opération

Annexe 2 : Programme prévisionnel des constructions et de travaux

Annexe 3 : Foncier : acquisitions non prévues dans le cadre de la concession

Annexe 4 : Démolitions non prévues dans le cadre de la concession

Annexe 5 : Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel

ANNEXE 1 : PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

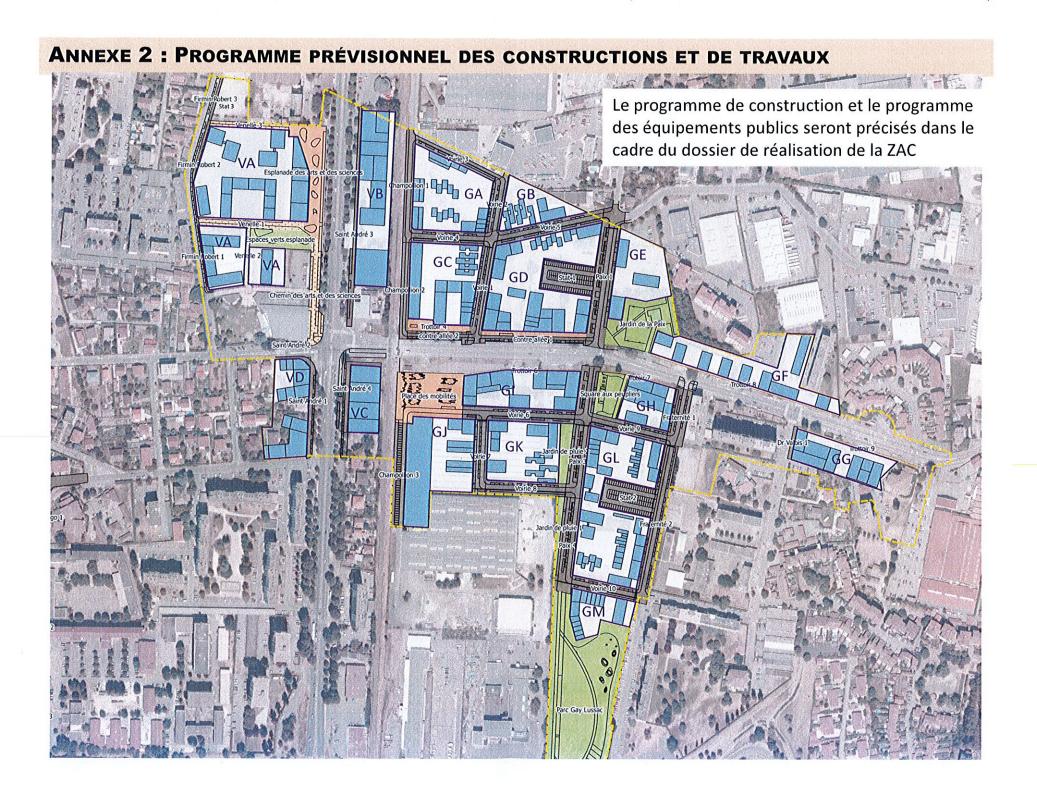


Envoyé en préfecture le 19/01/2018

Reçu en préfecture le 19/01/2018 SLOW

Affiché le

ID: 038-213803174-20171221-CON20171221_14A-CC



Envoyé en préfecture le 19/01/2018 Reçu en préfecture le 19/01/2018

Affiché le SLOW

ID: 038-213803174-20171221-CON20171221_14A-C0

ANNEXE 2 : PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET DE TRAVAUX

Programme de construction	m² surface de plancher
Logements libres (70%)	90 069
Logements sociaux (30%)	38 601
Tertiaire ou commerce	25 030
Petites industries - Artisanat	9 950
	163 650

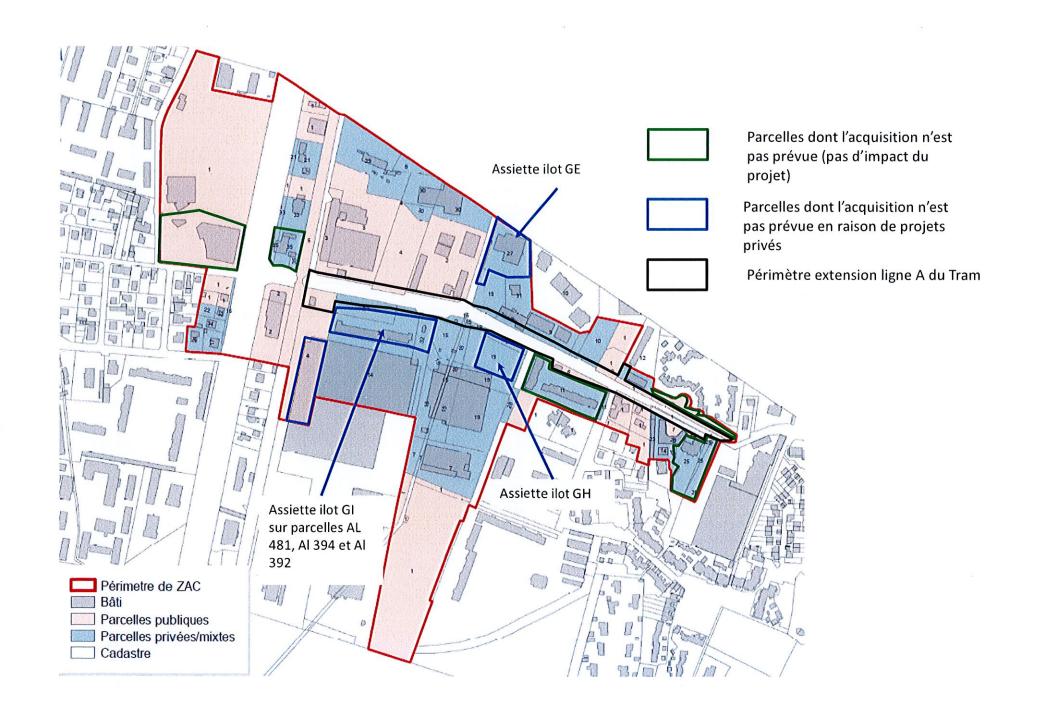
Le programme de construction et le programme des équipements publics seront précisés dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC

Programme des équipements publics	1	DESTRUM ORANDO MET	
ECTEUR VILLANCOURT	m²	SECTEUR GRAND GALET	m²
Esplanade des arts et des sciences	2 700	Dr Valois 1	200
Chemin des arts et de sciences	1 500	Trottoir 8	500
Stationnement 3	2 000	Trottoir 9	300
Venelle 1	1 300		
Venelle 2	200	SECTEUR GARE SUD	m²
Venelle 3	600	Voirie 6	1 800
Firmin Robert 1	200	Voirie 7	1 200
Firmin Robert 2	300	Voirie 8	1 300
Firmin Robert 3	200	Voirie 9	1 300
Espaces vert esplanade	1 400	Voirie 10	1 000
ECTEUR SAINT ANDRE	m²	Champollion 3	1 600
Saint André 1	800	Paix 2	1 300
Saint André 2	100	Paix 3	1 600
Saint André 3	1 100	Paix 4	2 000
Saint André 4	600	Fraternité 1	1 200
ECTEUR GARE NORD	m²	Fraternité 2	2 600
Voirie 1	1 900	Stationnement 2	2 000
Voirie 2	900	Place des mobilités	3 800
Voirie 3	900	Square des peupliers	1 500
Voirie 4	1 200	Jardins de Pluie 1	200
Voirie 5	1 800	Jardins de Pluie 2	600
Champollion 1	1 300	Parc Gay Lussac	15 300
Champollion 2	1 100	Trottoir 6	300
Paix 1	3 300	Trottoir 7	200
Stationnement 1	2 000	RESEAUX	•
Jardin de la Paix	3 400	Réseaux humides (EP, EU AEP)	
Trottoir 4	700	Génie civil pour réseau mutualisé de télécommunications	
Trottoir 5	600	Electricité HTA/BT	40% à charge d'ENEDI
Contre allée 1	800	Chauffage urbain	À charge CCIAG
Contre allée 2	700	Eclairage public	7. S.I.E. 35 5 5 11 (S

Envoyé en préfecture le 19/01/2018

Reçu en préfecture le 19/01/2018

ANNEXE 3 : FONCIER : ACQUISITIONS NON PRÉVUES DANS LE CADRE DE LA CONCESSION

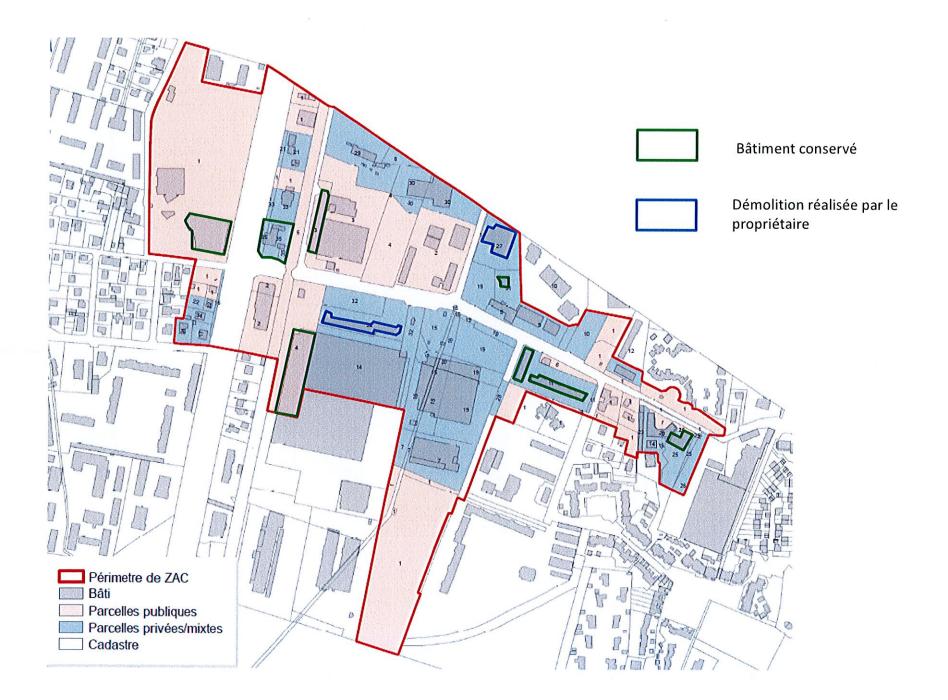


Envoyé en préfecture le 19/01/2018 Reçu en préfecture le 19/01/2018

Affiché le

ID: 038-213803174-20171221-CON20171221_14A-CC

ANNEXE 4 : DÉMOLITIONS NON PRÉVUES DANS LE CADRE DE LA CONCESSION



Envoyé en préfecture le 19/01/2018

Reçu en préfecture le 19/01/2018 SLOW

Affiché le

ID: 038-213803174-20171221-CON20171221_14A-C0

Reçu en préfecture le 19/01/2018

Affiché le SLOW ID: 038-213803174-20171221-CON20171221_14A-CC

Pant Claix CR 1143 ZAC Les Minotiers PDC

Annexe 5 Bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie

5	D	5
odno	3	m
Д	D.	군
EG	Ξ	П
Š	80	
	ge	
	3	
	M	
	7	

Y100 Mob 6,8n 5,7n 6,2n 4,8n	V100 Amc 6,8r 5,7r 6,2r 4,8r	.400 Part	\$ 0 E E	2 2 2 5 5	K10 Ces		G100 Fra 5,8 5,7 6,2 4,8 G200 Fra	F100 Rér F200 Rér F300 Rér F400 Rér F500 Rér	E200 Cor E300 Fra E400 Ass E800 Fra	D100 Arch D200 Mait D210 Mait D210 Mait D220 Mait D220 Mait D400 SPS D500 Géo D500 OPC D500 AMC D800 AMC	C100 Tra C200 Tra C300 Ma C800 Div	B100 Etu	A110 Acc A111 Pro A2200 Acc A2300 Fra A4000 Tra A6000 Tra A7700 Enf A7710 Ta A9900 Im	AC DE
Mobilisation emprunt 6,8Me en 2018 [†] 5,7Me en 2021 6,2Me en 2025 4,8Me en 2030	Annortissement emprunt 6,8M6 en 2018 5,7M6 en 2021 6,2M6 en 2025 4,8M6 en 2030 VOBILISATIONS	KIICIPATIONS TICIPATION SULTAT D'EXPLOITATION DETECTATION	Logements libres Logements locatifs sociaux Commerces / Tertiaire Activités	ogements libres ogements locatifs sociaux ommerces/tertiaire activités articipations constructeurs	SSIONS / PARTICIPATIONS CONSTRUCTEURS SSIONS	PROVISION POUR ALEAS Provision pour aléas RECETTES	Frais financiers sur emprunts 5,8ME en 2018 5,7ME en 2021 5,2ME en 2025 4,8ME en 2030 4,8ME en 2030 Frais financiers sur court terme	Rémun. sur acquisitions Rémun. de démarrage Rémun.forâitaire Rémun.proportionnelle sur gestion dépenses Rémun. de commercialisation et de suivi de projets Rémun de liquidation	Communication Frais de procédures Assilance juridique Frais divers	Architecte et urbaniste en chef Vaitrise d'œuvre aménagements et réseaux Vaitrise d'œuvre dépollution Vaitrise d'œuvre démolition SPS Séomètre Scéomètre DPC urbain AMO Pollution AMO Environnement AMO Environnement	Travaux aménagements de surface Travaux réseaux Waintenance du site Divers	Etudes Etude de sols et pollution	Acquisitions Provision éviction/réemplo//frais divers Acquisitions a co contractant Frais d'acquisition et enregistrements Travaux de dépollution Travaux de démolition	PENSES QUISITIONS ET LIBERATION DES SOLS
6 800 6 800	6 800	378 378 -1 309	583 170 35	788	788	1 166	26 26 5	33 1113 50 53 43	25 15 10	45 121 15 10 7	000 8 5 8 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50 50	8 40 30	824 256 33 304	2 474
	462	378 378 -3 011	1 165 342 71	1 578	1 578	100	101 101	27 113 50 151	10	25 138 7 7 15 18	1 637 528 15 206	18	612 198 73 27 100 604 40	1 689
	935	378 378 -1 352	870 254 43	1 167	1 167	100	1 90	19 50 81 169	10 5	25 88 11 11 11 11 11 11	560 506 101	4 8 8	472 151 2 19 100 160	2 897
5 700	949 949	583 583	319 94	1 995 599 120	3 126 2 714	100	104 76 29	38 50 92 164	10 5	25 98 11 11 11 11 11 11	779 15 74	6 4 8	939 282 282 38 200 470	3 692 1 963
	1 294 964 330	583 583	416 122 15	641 192 40	1 425 873	100	175 61 113	72 50 123 163	25 10	25 11 11 11 11 11 11 11	1 151 301 15 138	45	1 794 553 72 200 210	5 451 2 864
	1 649 978 670	583 583 1 812	128 40 7	3 066 920 150	4 311 4 136	100	149 47 102	50 107 83	10 5	25 25 20 21 21 15 18	898 559 138	40 8	300 320 35	3 081
	1 677 993 684			2 352 706 110	3 168 3 168	100 100	121 32 89	50 42 85	10 5	25 74 15 18	629	2 8	8	1 1 352
6 200	1 706 1 008 698	583 583 -2 284				100	123 17 75 31	18 50 84 35	5 10	25 64 11 11 11 11 11	1 174 236 15 134	40 8	405 126 55 18	2 867 2 450 664 904
	1 581 1 581 510 712 359	583 583 -771		843 253	1 096	125 125	187 187 3 61 123	12 50 70 91	10 5 10	25 25 26 11 11 11 11 11 11	741	8 &	292 12 300 240	2 45 0
	1 455 1 455 726 729	583 838		1 351 405	1 757	150 150	158 158 47 1111	50 38 1117	10 5 25	25 24 13 15 16 17 18	250 15 24	3 5 5	143 35 7 200 7	1 502 490
	1 485 1 485 741 744	583 583 2 441		2 657 797	3 453 3 453	150 150	129 129 32 97	50 50 46 102	5 15	35 36 115 118	106	40 8	540 540 540 540 540 540 540 540 540 540	1 596 748
	1 515 1 515 756 759	583 583 2 291		2 968 891 215	4 073	150 150	99 99 82	29 50 52 52	5 10	25 50 6 6 115 118	544 15 52	40 8	723 224 29 55 35	2 365
4 800	1158 1158 1384 774	583 583 -2 282		1 247 374	1 622	150 150	93 93 66 24	65 98 105	5 10	62 47 114 115 115 115 115 115 115 115 115 115	273 197 15 45	3 00 0	1 570 487 67 65 950	4 486 3 174
	1 168 1 168 790 378	583 583 -1 217		693 208 44	945	150 150	146 146 95	40 96 67	5 10	25 25 26 27 19 118	526 527 15 81	S & C	300 720	2 745
	1 574 1 574 806 768	583 583 1 254		2 381 714 435 98	3 628	150 150	118 35 83	50 30 53 137	10 5 25	25 35 115 118	252 189 15 42	45	1 250 388 50	2 957
	1 606 1 606 822 784	583 583 1 255		1 436 431 435 98	2 400	150 150	86 86 67	30 8 48	10 15 10	25 32 16 8 18	562 15 53) _{&}	166 51 33 8 8	1 728
	1 217 1 217 417 800	583 583 3 006		1 701 510 1 032	3 243	150 150	55 51 1	30 26 55	10 5 10	25 27 3 115 118	116 179 15 28	3 & 0	, 3 ₅	820
	816	583 583 -148			į	150 150	35 35 35	25 26	10 5	7 18 13 13 13 13 14 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15	33 347	8 8	0	731
	832	583 583 145			Jos	150 150	19	15 25	10 10	7 18 15 1	149	i		1 438 226
	422 422 422	583 583 357			Jos	150	ω ω	13 7	<u> </u>	<u>,</u> 15 <u>5</u>	1			226
23 500 23 500 6 800 5 700 6 200 4 800	23 500 6 800 5 700 6 200 4 800	11 045 11 045 0	3 481 1 021 171	23 332 7 000 2 581 195	37 779	2 475 2 475	2 058 2 016 452 568 618 378	4 410 383 225 833 1 311 1 628	250 60 100 195	9470 1 1066 98 267 194 300 333 1160	10 337 3 463 245 1 311	28	8 975 2 782 600 383 1 500 4 110 4 0 685	48 824





- HELIOS : comptabilité publique
- ACTES : contrôle de légalité

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : COMMUNE DU PONT DE CLAIX

Utilisateur: JOUFFREY Jacqueline

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes			
Nature de l'acte:	Contrats, conventions et avenants			
Numéro de l'acte:	CON20171221_14A			
Date de la décision:	2017-12-21 00:00:00+01			
Objet:	Opération Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)			
	Les Minotiers - désignation de la SPL Isère			
	Aménagement en tant que concessionnaire -			
	(version signée) - Délibération N° 14 CM du 21			
	décembre 2017			
Documents papiers complémentaires:	NON			
Classification matières/sous-matières:	2.2.5			
Identifiant unique:	038-213803174-20171221-CON20171221_14A-			
	CC			
URL d'archivage:	Non définie			
Notification:	Notifiée à jacqueline.jouffrey@ville-pontdeclaix.fr			

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
038-213803174-20171221-CON20171221_14A-CC-1-1_0.xml	text/xml	1068
nom de original:		
DEL_20171221_14_Convention_Zac les Minotiers_	application/pdf	17731526
signée.pdf		
nom de métier:		
99_DC-038-213803174-20171221-CON20171221_14A-CC-1-	application/pdf	17731526
1_1.pdf		

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	19 janvier 2018 à 14h31min23s	Dépôt initial
En attente de transmission	19 janvier 2018 à 14h32min00s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	19 janvier 2018 à 14h33min51s	Transmis au MI

	ıT	

Acquittement reçu	19 janvier 2018 à 14h34min41s	Reçu par le MI le 2018-01-19





AMENAGEMENT DE LA ZAC DES MINOTIERS SUR LA COMMUNE DE PONT-DE-CLAIX

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



ANNEXE 3 : DELIBERATION DU 23 JUIN 2022
POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
AU BENEFICE DE LA SPL ISERE AMENAGEMENT





DEPARTEMENT DE L'ISERE ARRONDISSEMENT DE GRENOBLE CANTON DE PONT DE CLAIX Envoyé en préfecture le 24/06/2022 Reçu en préfecture le 24/06/2022

Affiché le

ID: 038-213803174-20220623-DEL_20220623_12-DE

SLOW

VILLE DE PONT DE CLAIX DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 23 JUIN 2022

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

L'an deux mille vingt deux, le vingt trois juin à 18:30.

Le conseil municipal, étant assemblé en session ordinaire, salle du Foyer Municipal de Pont de Claix, en public restreint compte tenu du contexte sanitaire et après convocation légale sous la présidence de Monsieur Christophe FERRARI, Maire

Selon la LOI n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire qui maintient les mesures dérogatoires jusqu'au 31 juillet 2022 (article 10 alinéa 5) : quorum abaissé à 1/3 des membres présents, l'élu peut être porteur de 2 pouvoirs

Présents:

M. FERRARI, M. TOSCANO, Mme EYMERI-WEIHOFF, M. NINFOSI, M. BOUKERSI, Mme RODRIGUEZ, Monsieur LANGLAIS, Mme LAIB, M ARRETE, Mme CHEMERY, M BONNET, M SOLER, M VITALE, M ROTOLO, Mme PANAGOPOULOS, Mme GOMES-VIEGAS, Mme BENYELLOUL, Mme BOUSBOA, M CETIN, M DRIDI, Mme BERNARDEAU, M DURAND, M GIONO, M DUSSART

Excusé(es) ayant donné pouvoir :

M. ALPHONSE à M ROTOLO, Mme BONNET à Monsieur LANGLAIS, Mme MARTIN-ARRETE à Mme BOUSBOA, Mme TARDIVET à Mme PANAGOPOULOS, Mme YAKHOU à M. NINFOSI, M BESANCON à Mme RODRIGUEZ, M. BEY à M GIONO, M. DE PALMA à M DUSSART

Absent(es) ou excusé(es) :

Mme GRAND

<u>Secrétaire de séance</u> : M VITALE est nommé secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DELIBERATION N° 12

OBJET : "ZAC des Minotiers" - Dossiers de déclaration d'utilité publique, d'enquête parcellaire Phase 1 - Demande d'ouverture d'enquête publique unique au bénéfice de la SPL Isère Aménagement.

Code nomenclature Préfecture : 2.2.4

Reçu en préfecture le 24/06/2022 SERVICE QUESTURE - GE\$ Affichèle DES ASSEMB CONSEIL | ID: 038-213803174-20220623-DEL_20220623_12-DE

Délibération N° 12

OBJET: "ZAC des Minotiers" - Dossiers de déclaration d'utilité publique, d'enquête parcellaire Phase 1 - Demande d'ouverture d'enquête publique unique au bénéfice de la SPL Isère Aménagement.

Service émetteur : Urbanisme - aménagement - habitat

Rapporteur: Sam TOSCANO - Maire-Adjoint

Monsieur le Premier-Adjoint rappelle que par délibération du 6 avril 2017, le conseil municipal a créé la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) «Les Minotiers ». Il s'agit de faire émerger une nouvelle centralité au Nord-Est de la commune, complémentaire au cœur de ville historique. Cette ZAC de près de 25 ha recouvre un espace stratégique d'entrée de ville, au sein duquel s'articule des projets structurants et d'envergure métropolitaine, à savoir, le prolongement de la ligne A de Tramway en lien avec le pôle d'échange multimodal et son terminus « Pont-de Claix : l'Etoile » ou l'accueil du Centre de Sciences. Cette ZAC à vocation mixte, prévoit de développer un important programme logements avec des espaces publics mais également des activités commerciales et tertiaires.

Monsieur le Premier-Adjoint ajoute que par délibération en date 21 décembre 2017, la ville de Pont de Claix à confié l'aménagement de la ZAC à la SPL Isère Aménagement par voie de concession. A ce titre, Isère Aménagement est notamment en charge des études préalable à la rédactions du dossier de réalisation de la ZAC conformément aux articles L 300-1, L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme.

Enfin par délibération en date du 20 décembre 2018, la ville de Pont de Claix a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics et des constructions.

La présente délibération a pour objectif de lancer la Déclaration d'Utilité Publique sur la ZAC des Minotiers.

Le dossier de déclaration d'utilité publique porte sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, dont la programmation a terme est la suivante :

- 2000 logements dont 30% de logements sociaux
- 35 000 m² de commerces
- Des espaces publics de qualité

Considérant que la réalisation de ce projet nécessite le dépôt d'un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire (phase 1), il est proposé de:

- solliciter Monsieur le Préfet pour l'ouverture d'une enquête publique unique dans les meilleurs délais.
- désigner la SPL Isère Aménagement comme bénéficiaire de la procédure d'expropriation. pour lui permettre l'acquisition des biens situés dans l'emprise concernée, sans préjuger des accords amiables qui pourront intervenir tout au long de la procédure.

Considérant que la ville entend continuer de prioriser les négociations amiables mais que compte tenu de l'ampleur du projet et des circonstances particulières, il est nécessaire de prévoir la possibilité de procéder aux acquisitions par voie d'expropriation,

Le Conseil Municipal,

Envoyé en préfecture le 24/06/2022 Reçu en préfecture le 24/06/2022

Affiché le

ID: 038-213803174-20220623-DEL_20220623_12-DE

SLOW

Vu le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L110-1, R112-4 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement,

VU la délibération en date du 6 avril 2017 approuvant le dossier de création de la ZAC « Les Minotiers »,

VU le contrat de la concession d'aménagement signé par la ville de Pont de Claix et Isère Aménagement le 17 janvier 2018,

VU la délibération en date du 20 décembre 2018, approuvant le dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC des Minotiers,

VU l'avis de la Commission Municipale n°4 en date du 2 juin 2022,

Après avoir entendu cet exposé,

AUTORISE le lancement des procédures de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire engagées par la Société Publique Locale (SPL) Isère Aménagement pour la réalisation du projet de Zone d'Aménagement Concerté des « Minotiers » et pour l'acquisition des biens situés dans l'emprise du projet, à l'amiable ou par voie d'expropriation,

AUTORISE Isère Aménagement en sa qualité de concessionnaire à saisir Monsieur le Préfet de l'Isère en vue de l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire

SOLLICITE Monsieur le Préfet de l'Isère pour que la déclaration d'utilité publique soit prise au bénéfice de la Société Publique Locale (SPL) Isère Aménagement, concessionnaire sur la ZAC des « Minotiers »,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à ce projet et si besoin à prendre toute mesure d'exécution de cette procédure.

La délibération est adoptée à l'unanimité : 32 voix pour

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus et ont signé tous les membres présents.

ACTE CERTIFIE EXECUTOIRE:

Reçu en Préfecture le : 24/06/2022 Publié le : 24/06/2022

Extrait certifié conforme a Le Maire, Christophe FERRARI

Envoyé en préfecture le 24/06/2022 Reçu en préfecture le 24/06/2022 Affiché le

ID: 038-213803174-20220623-DEL_20220623_12-DE





Envoyé en préfecture le 24/06/2022

Reçu en préfecture le 24/06/2022

Affiché le

ID: 038-213803174-20220623-DEL_20220623_12-DE



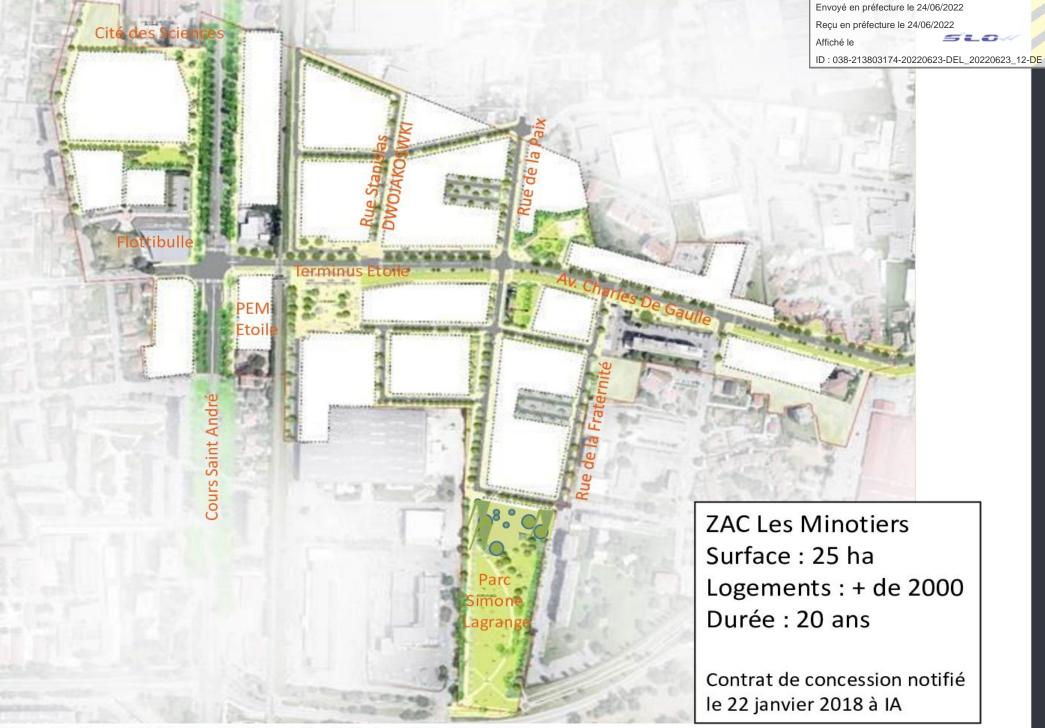
groupe **ELEGIA**

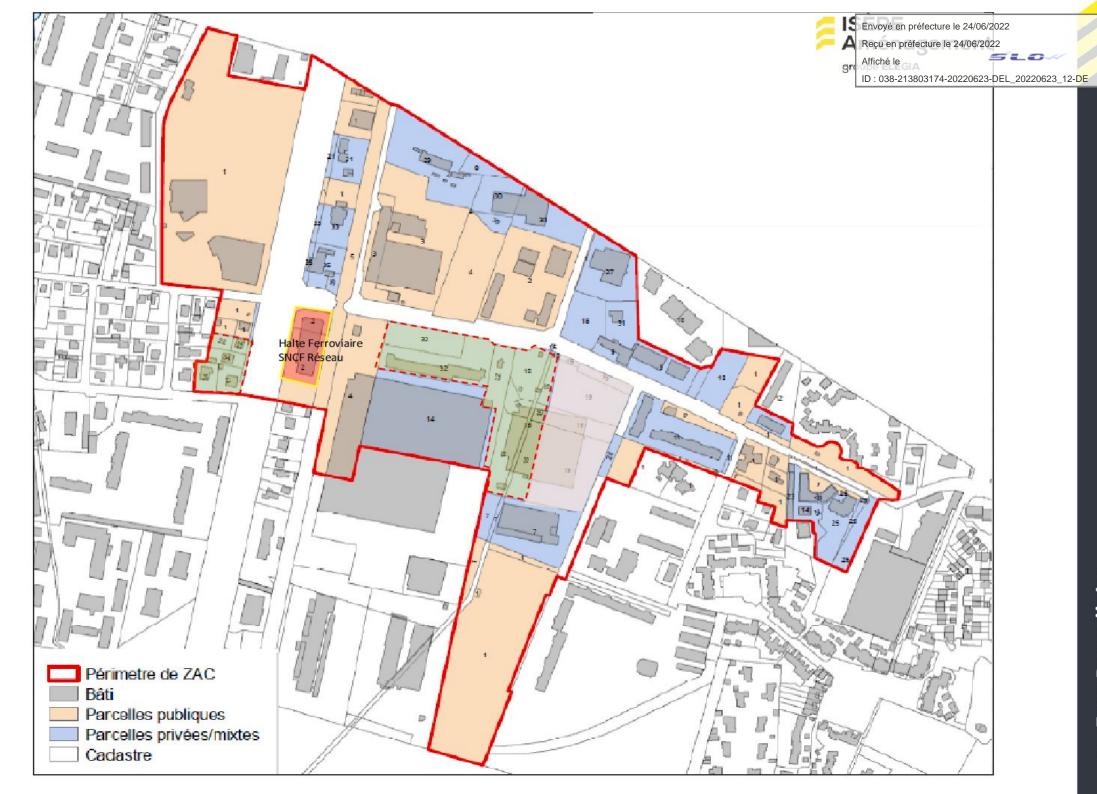
PROCEDURE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE Phases d'expropriation

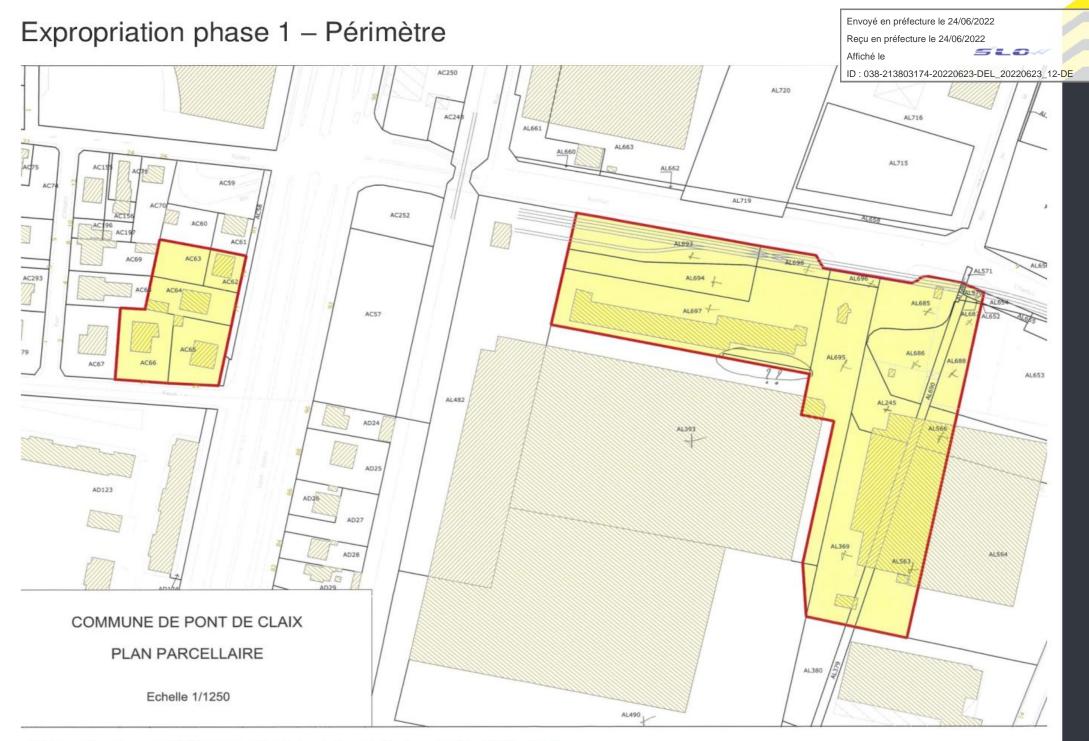
ZAC Les Minotiers Le Pont de Claix

20 Mai 2022









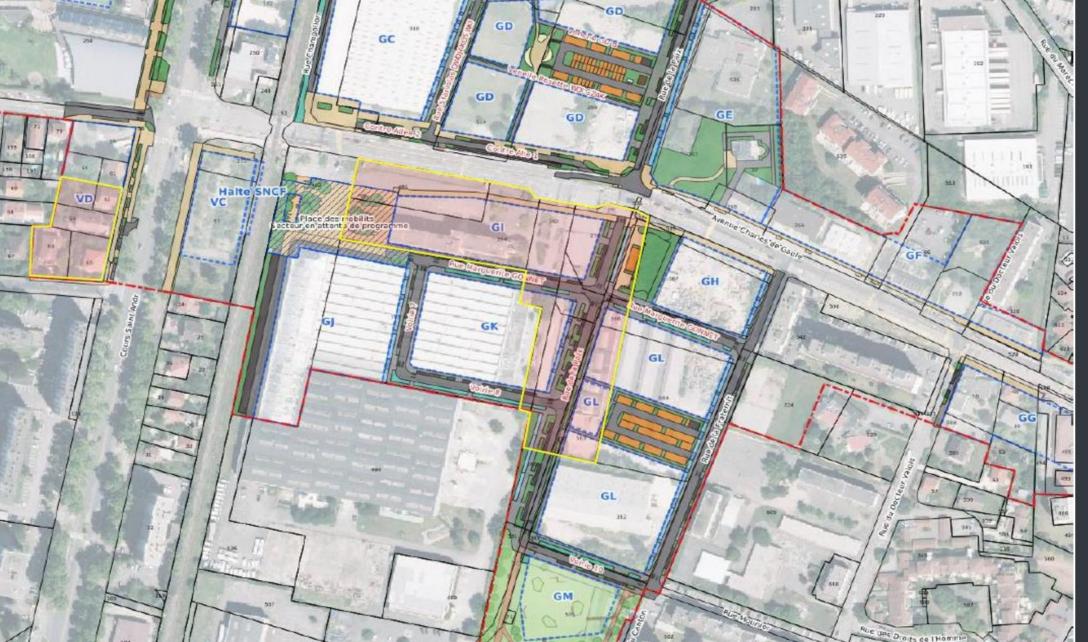
Expropriation phase 1 - Périmètre

Envoyé en préfecture le 24/06/2022

Reçu en préfecture le 24/06/2022

Affiché le

ID: 038-213803174-20220623-DEL_20220623_12-DE



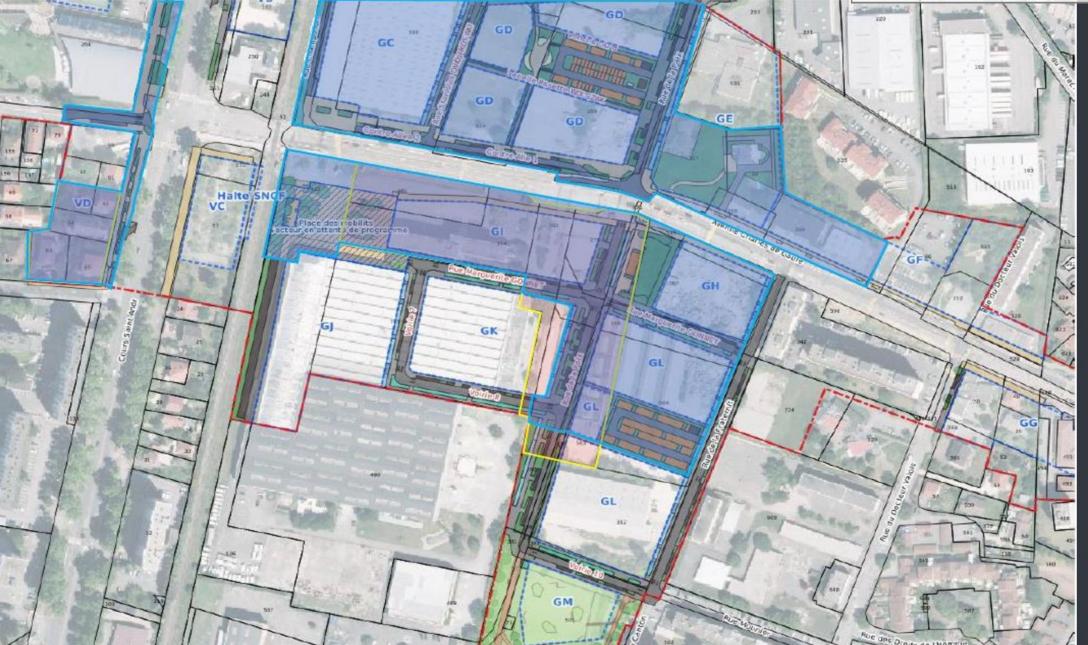
Expropriation phase 1 – Travaux envisagés

Envoyé en préfecture le 24/06/2022

Reçu en préfecture le 24/06/2022

Affiché le

ID: 038-213803174-20220623-DEL_20220623_12-DE







- HELIOS : comptabilité publique
- ACTES : contrôle de légalité

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : COMMUNE DU PONT DE CLAIX

Utilisateur: CIRIL PDC

Paramètre de la transaction :

Type de transaction :	Transmission d'actes
Nature de l'acte :	Délibérations
Numéro de l'acte :	DEL_20220623_12
Date de la décision :	2022-06-23 00:00:00+02
Objet:	"ZAC des Minotiers" - Dossiers de déclaration
	d'utilité publique, d'enquête parcellaire Phase 1 -
	Demande d'ouverture d'enquête publique unique
	au bénéfice de la SPL Isère Aménagement.
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.2.4 - Déclaration de projet
Identifiant unique :	038-213803174-20220623-DEL_20220623_12-D
	E
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
Nom métier :		
038-213803174-20220623-DEL_20220623_12-DE-1-1_0.xml	text/xml	1194
Nom original :		
D_3039.pdf	application/pdf	1 <i>4</i> 26120
Nom métier :		
99_DE-038-213803174-20220623-DEL_20220623_12-DE-1-1	application/pdf	1426120
_1.pdf		
Nom original :		
URBA_ Minotiers_Dossier DUP_Phase exprop.pdf	application/pdf	1396649
Nom métier :		
99_DE-038-213803174-20220623-DEL_20220623_12-DE-1-1	application/pdf	1396649
_2.pdf		

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
		•

SITPI

Posté	24 juin 2022 à 10h46min16s	Dépôt initial
En attente de transmission	24 juin 2022 à 10h46min17s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	24 juin 2022 à 10h46min24s	Transmis au MI
Acquittement reçu	24 juin 2022 à 10h46min36s	Reçu par le MI le 2022-06-24





AMENAGEMENT DE LA ZAC DES MINOTIERS SUR LA COMMUNE DE PONT-DE-CLAIX

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



ANNEXE 4: AVIS DU 29 DECEMBRE 2016
DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PORTANT SUR
LE PROJET DE CREATION DE LA ZAC « CENTRALITE NORD »







PRÉFET DE LA REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES

Autorité environnementale Préfet de région

Projet intitulé : Création de la ZAC « Centralité Nord » sur la commune de Pont de Claix (38)

En application des articles L.122-1 et R.122-7 et R122-8 du code de l'environnement

Avis N°2016-ARA-DP-115 émis le 29 DEC. 2016

DREAL AUVERGNE – RHONE – ALPES / Service CIDDAE 5, Place Jules Ferry 69453 Lyon cedex 06 Avis produit par: DREAL Auvergne Rhône Alpes / Service CIDDAE / pôle Autorité Environnementale

Courriel: ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr

Référence: W:\services\00\CAEDD\05-AE\06-AvisAe-projets\projet_urbain\38\Pont-de-Claix\2016_ZAC_CentraliteNord\04_avis

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Le présent avis a été préparé par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes/Service Connaissance, Information, Développement Durable, Autorité environnementale / Groupe Autorité Environnementale, pour le compte de monsieur le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Autorité environnementale pour le projet concerné.

Le projet de ZAC « Centralité Nord», situé sur la commune de Pont de Claix en Isère, suit une procédure de dossier de création de ZAC. Conformément aux articles L.122-1, R. 122-2 et R. 122-7 du code de l'environnement, cette procédure est soumise à avis de l'Autorité environnementale.

Le porteur du projet est la ville de Pont de Claix, qui a transmis un dossier de création de ZAC comprenant une étude d'impact datée de septembre 2016. L'Autorité environnementale a été saisie pour avis le 7 novembre 2016 par la ville de Pont de Claix qui est la personne publique responsable de l'autorisation du projet. Cette saisine étant conforme à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, il en a été accusé réception le 7 novembre 2016.

Afin de produire cet avis et en application de l'article R. 122-7 (III) de ce même code, les services compétents en matière d'environnement du préfet de département et le directeur général de l'agence régionale de santé ont notamment été consultés le 7 novembre 2016.

Il est rappelé ici que pour tous les projets, plans ou programmes soumis à étude d'impact ou à évaluation environnementale, une «Autorité environnementale» désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple. Il ne constitue pas une approbation au sens des procédures d'autorisation préalables à la réalisation de travaux. Il ne dispense pas des autres procédures auxquelles le projet, plan ou programme peut être soumis par ailleurs.

L'avis de l'Autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité de l'opération, mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par l'opération. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable au projet, plan ou programme. Il vise à améliorer sa conception, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Conformément à l'article R. 122-9 du code de l'environnement, le présent avis devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, ou mis à disposition du public conformément à l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

En application de l'article R. 122-7 (II) de ce même code, le présent avis devra également être mis en ligne :

- sur le site Internet de l'Autorité environnementale. À noter que les avis « Autorité environnementale » du Préfet de région et des Préfets de départements en Auvergne Rhône-Alpes sont regroupés sur le site de la DREAL www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr, rubrique « Autorité environnementale » ;
- et sur le site Internet de l'autorité chargée de le recueillir, lorsque cette dernière dispose d'un tel site.

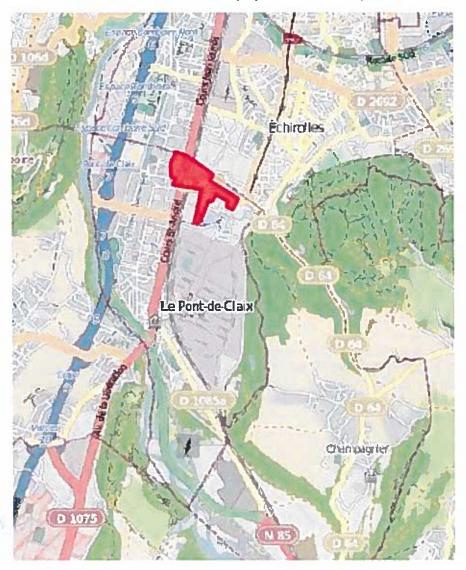
Avis détaillé

1. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON CONTEXTE

1.1. Contexte et localisation du projet

Le présent avis concerne la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour le projet de renouvellement urbain dit « Centralité Nord » sur la commune de Pont de Claix, dans le département de l'Isère (38). Le maître d'ouvrage est la Ville de Pont de Claix. Le mandataire à qui a été déléguée la maîtrise d'ouvrage est « Isère Aménagement ».

Localisé au Nord de la commune de Pont-de-Claix, ce projet s'étend sur un peu moins de25 ha.



Localisation du projet, plan de situation

Les motivations annoncées pour ce projet, dont les objectifs et les modalités de concertation ont été délibérés par le conseil municipal le 26 février 2016, sont :

- « l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques susceptible de faire évoluer les contraintes liées aux risques technologiques ;
- le passage en métropole depuis le 01/01/2015 :
- l'élaboration d'un schéma de secteur. Dans le cadre de la métropolisation, ce schéma de secteur évoluera en PLUi (élaboration prescrite par délibération du Conseil Métropolitain du 06/11/2015) ;
- l'élaboration d'un PLU sur la commune de Pont de Claix (depuis le 01/01/2015);
- la mise en place d'un panel « INTA » (International urban development association) en partenariat avec l'AURG pour co-construire une vision partagée du Sud de la Métropole de demain autour de la dynamique de projets engagée par la ville de Pont de Claix ;
- le projet de prolongement de la ligne A du Tramway ;

Synthèse de l'Avis

Le présent avis concerne la création de la ZAC dite « centralité Nord » située au Nord de la commune de Pont-de Claix sur une superficie d'environ 25 hectares.

Ce projet, qui prend en compte les risques technologiques auxquels la centralité historique de Pont Claix est soumise, a pour objet la création d'une seconde centralité, présentant davantage de potentiel de développement urbain. Elle vise un objectif compris entre 1 700 et 1 900 logements (dont 30 % de logements sociaux). Il est envisagé un rythme de construction d'environ une centaine de logements par an pendant 20 ans, ainsi que la construction d'environ 35 000 m² de surface de plancher (SDP) en commerces, bureaux et activités, dont 1 hôtel, sur le secteur Villancourt. Enfin un équipement public sera aussi implanté sur le site.

Les principaux enjeux environnementaux de l'aire d'étude ont bien été identifiés. Ils concernent essentiellement l'exposition des populations aux risques technologiques (plateforme chimique, canalisations de transport de matières dangereuses), aux pollutions et aux nuisances (qualité de l'air et nuisances sonores - trois axes bruyants (catégorie 4) dans l'environnement immédiat du périmètre opérationnel de la ZAC : RD1075 (cours Saint-André), l'avenue Charles de Gaulle, la rue de la Paix), la prise en compte de la présence de sols pollués mais aussi plusieurs autres aspects, relatifs à la présence d'espèces protégées, à la préservation du paysage et des angles de vues et à la problématique générale de la maîtrise des déplacements.

L'étude d'impact produite est globalement t<u>rès satisfaisant</u>e. Les enjeux faune/flore/habitats ont été convenablement identifiés et, sous réserve d'une mise en œuvre effective de toutes les mesures proposées, ils seront bien pris en compte. Plus dans le détail, les questions relatives à la présence d'espèces protégées sur le site mériteront toutefois attention.

Les enjeux et les impacts sur l'eau et les milieux aquatiques ont été, dans l'ensemble, <u>bien traités</u>. Des précisions sur la gestion des eaux pluviales resteront toutefois à apporter dans le cadre des procédures loi sur l'eau.

Les enjeux relatifs à la prise en compte des risques technologiques, même s'ils restent sur des bases qui restent à confirmer (*PPRT en cours de révision*), ont été abordés avec sérieux. Le dossier, qui anticipe sur une réduction des contraintes qui pourraient en résulter, précise fort justement que l'approbation du PPRT sera un préalable indispensable au démarrage effectif du projet d'urbanisation.

L'avis détaillé ci-après présente l'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale.

- la création d'un pôle d'échange multimodal ;
- le projet de déplacement de la gare de Pont de Claix ;
- un dispositif de concertation étoffé au travers des « APU » (ateliers Publics Urbains), des comités de secteur, des balades urbaines initiées dans le cadre du PLU ou des projets d'aménagements. »¹

Le projet s'inscrit dans une opération de renouvellement urbain multisites sur le Nord de la commune, composée de 4 sites majeurs dont le projet de la ZAC la Centralité Nord, mais aussi d'autres sites qui feront l'objet de projets ultérieurs: la friche industrielle dite « Becker », le secteur « Blandin-Matignon » en lien avec la valorisation de la maison de maître éponyme et du parc Jean de la Fontaine et un tènement situé avenue des 120 Toises.

Il s'agit donc d'un site stratégique, identifié par la commune et pour lequel la stratégie portée par la commune consiste à créer un « lien entre le tissu urbain dense et les territoires ouverts du Sud » pour « éviter que la centralité Nord ne soit absorbée dans la métropole grenobloise.²

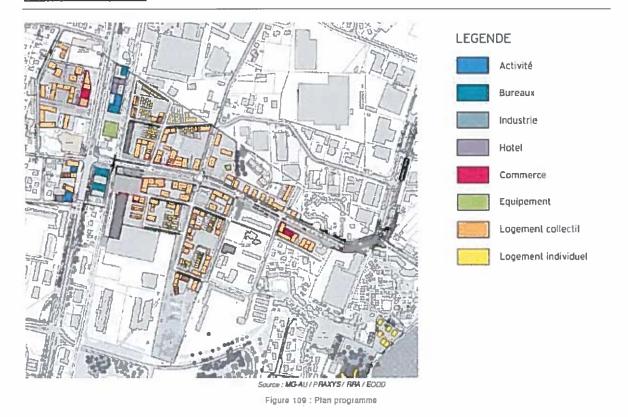
Le site est situé plus particulièrement autour de l'Avenue Charles de Gaulle qui traverse le site d'Est en Ouest et qui va subir des transformations importantes avec, dès 2019, l'arrivée du tramway (extension de la ligne A) et une requalification en avenue urbaine, autour du Cours Saint-André et de la voie ferrée dans sa partie Ouest, puis présente une avancée vers le Sud jusqu'à la rue Lavoisier, le long de la rue de la Fraternité.



1.2 Description du projet

Le projet consiste en l'urbanisation d'un site d'environ 25 ha au Nord de la commune par la construction d'un programme mixte dont la programmation envisagée est :

- <u>Logements : 1 700</u> à 1 900 logements (dont 30 % de logements sociaux). Il est envisagé un rythme de construction d'environ une centaine de logements par an pendant 20 ans ;
- Bureaux, commerces et activités: 35 000 m² de SDP dont 1 hôtel sur le secteur Villancourt;
- 1 équipement public.



(1) Cf. Dossier étude d'impact, page22.

⁽²⁾ Cf. Rapport de présentation, page 2

Le projet prévoit par ailleurs :

- la création d'un réseau viaire de circulation interne comportant des axes dédiés aux modes doux (voies cyclables notamment) ;
- · la création d'espaces publics et d'espaces verts (squares, jardins, place publique) ;
- la réalisation de parkings dont des parkings dits « mutables » (pouvant permettre d'anticiper et accompagner l'évolution des modes de vie à venir et permettre, ultérieurement, une nouvelle phase d'intensification urbaine) ;
- Des espaces publics supports de la gestion des eaux pluviales à établir en corrélation avec les problématiques de pollution des sols;
- · des plantations de végétaux et des traitements paysagers.

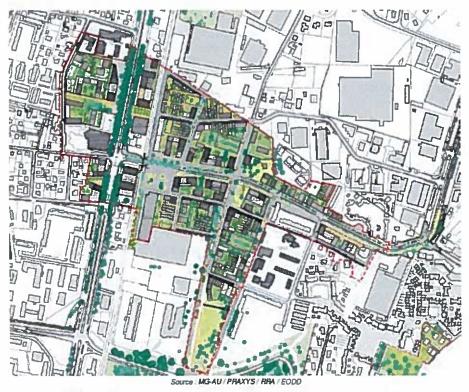
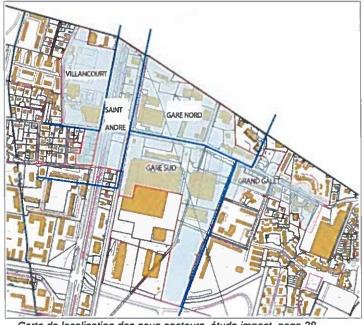


Figure 110 : Plan de masse pour le renouvellement de la Centra ité Nord de Pont de Claix

Il est à noter que cette programmation sera susceptible d'évoluer légèrement au cours des études opérationnelles pour le dossier de réalisation de ZAC.

La programmation urbaine de l'opération de la centralité Nord a été répartie en 5 sous-secteurs, présentés ci-dessous :

- secteur Villancourt;
- secteur Saint-André;
- secteur Gare Nord;
- secteur Grand Galet;
- secteur Gare Sud.



Carte de localisation des sous-secteurs, étude impact, page 28

Les principaux objectifs poursuivis par la commune pour le renouvellement de la zone Centralité Nord sont :

- « Renforcer le positionnement et le rôle de Pont de Claix comme pôle d'attractivité au Sud de la Métropole, à partir notamment de lignes de transports en commun structurantes et d'équipements publics à rayonnement intercommunal;
- répondre à la demande croissante de logement à Pont de Claix et à l'échelle de la métropole, par une offre de logements abordables et diversifiée (collectifs, intermédiaires et individuels) en poursuivant des objectifs de mixité sociale (maintien de la part du logement social à son niveau actuel soit environ 30 %);
- requalifier l'entrée Nord de la ville en investissant les espaces mutables à forte visibilité de part et d'autres du cours Saint André afin de permettre l'émergence de signaux urbains forts incarnant le renouveau de la ville de Pont-de-Claix ;
- accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité au Nord de la commune qui s'étend sur plus de 20 ha, complémentaire au centre-ville, représentant un potentiel de plus de 2 000 logements soit plus de 20 ans de développement potentiel. Cette opération dont la programmation sera mixte (habitats, commerces, activités tertiaires) est à articuler avec la création de la « cité des arts et des sciences », le prolongement de la ligne de tramway A et la création du pôle d'échange multimodal ;
- favoriser l'ouverture et l'ancrage urbain du secteur « Grand Galet » par le développement et le maillage des espaces publics ;
- intégrer les risques et les nuisances dans la conception du projet (nuisances sonores, canalisation d'éthylène le long de la voie ferrée, ligne moyenne tension, Plan de Prévention des Risques Technologiques) ³».

2. ANALYSE DU CARACTÈRE COMPLET DE L'ÉTUDE D'IMPACT, DE LA QUALITÉ ET DU CARACTÈRE APPROPRIE DES INFORMATIONS QU'ELLE CONTIENT

L'étude d'impact comporte l'ensemble des parties attendues dans le cadre de la réglementation du code de l'environnement à l'article R.122-5.

D'une manière globale, l'étude d'impact a été bien menée et s'est dotée de moyens importants pour l'analyse des contraintes environnementales du site et des effets de son aménagement sur l'environnement. Une attention toute particulière a été portée sur la trame paysagère des aménagements, la pollution et les ressources en eaux.

Il est à noter que des compléments, tel que précisé dans le dossier de création de la ZAC, sont annoncés comme devant être apportés dans le dossier d'étude d'impact de la réalisation de la ZAC (étude géotechnique et étude hydrogéologique notamment).

Le projet a par ailleurs fait l'objet d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées notamment sur le site dit des « 120 toises » et il semblerait, d'après le dossier transmis que le projet ne soit pas concerné par un espace protégé naturel mais qu'une attention toute particulière devra être portée sur le crapaud calamite.

2.1. État initial

Sur la forme, le rapport de présentation produit un diagnostic et un état initial de l'environnement abordant toutes les thématiques environnementales : biodiversité et dynamique écologique, paysages, ressource en eau, déchets, énergie et gaz à effet de serre, risques naturels et technologiques, qualité de l'air, déplacements et consommation d'espace.

De manière générale, la plupart des thématiques environnementales abordées se présentent sous la forme d'une description générale et d'une synthèse par thème qui facilite la lecture et la perception des enjeux et leur prise en compte.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est produite, elle est satisfaisante et conclusive (absence d'incidences notables).

Les enjeux ont bien été identifiés et sont également hiérarchisés et regroupés en une synthèse globale. Ils concernent notamment :

- des risques industriels et technologiques : plateforme chimique, canalisation de gaz ;
- la pollution des sols ;
- la préservation du paysage et des angles de vues ;
- la qualité de l'air : fortes émissions polluantes des transports routiers ;
- des nuisances sonores: Trois axes bruyants (catégorie 4) dans l'environnement immédiat du périmètre opérationnel de la ZAC: RD1075 (cours Saint-André), l'avenue Charles de Gaulle, rue de la Paix;
- les déplacements.

Par ailleurs, l'état initial permet de mettre en exergue le potentiel énergétique du site avec notamment la présence d'un réseau de chaleur situé à proximité. Les ressources en eau, quant à elles, apparaissent de bonne qualité et semblent suffisantes pour alimenter le projet. Le site est en dehors de tout périmètre de captage des eaux.

⁽³⁾ Cf. étude impact, page 23.

Concernant la biodiversité et les milieux naturels, une attention toute particulière devra être portée sur la présence notamment du crapaud Calamite mais le site étant déjà fortement anthropisé, l'impact sur les milieux naturels est faible.

Le site semble également peu soumis aux risques naturels et le périmètre de la ZAC est situé en dehors des zones soumises au risque inondation.

2.2. Description et justification du projet

La description du projet est plutôt bien développée dans le dossier d'étude d'impact. Elle précise notamment les principes retenus pour l'aménagement du site, la gestion des eaux pluviales par îlots, l'accessibilité au site, l'insertion paysagère et l'environnement global dans lequel s'implantera le projet.

La genèse de la réflexion et des scénarios envisagés est également très bien développée dans le dossier qui retrace la logique du schéma d'aménagement.

Toutefois il aurait été intéressant de justifier les évolutions du projet au regard des enjeux environnementaux dans le cadre d'une démarche itérative.

De même, un scénario fil de l'eau intégrant les tendances d'évolution du site aurait permis de dégager les perspectives d'évolution de l'état de l'environnement en l'absence du projet.

2.3. Cohérence du projet avec les documents cadres de norme supérieure

Le dossier étudie la compatibilité du projet avec les documents de planification (PLU et SCOT de la région urbaine grenobloise) et conclut de manière satisfaisante à sa compatibilité.

D'autre part, le dossier démontre que les aménagements prévus dans le cadre de la gestion des eaux pluviales permettront de répondre aux orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021.

Le dossier conclut également à la compatibilité du projet avec le SRCAE, le SRCE, le plan départemental de gestion des déchets du BTP de l'Isère, le PDU de l'agglomération grenobloise.

Les éléments justifiant la compatibilité du projet avec les documents cadres mériteraient toutefois d'être davantage précisés.

2.4. Impacts cumulés

Le dossier d'étude d'impact n'évoque pas certains projets avoisinant le site et dont les effets cumulés pourraient utilement être pris en compte. En effet, d'après le dossier il apparait que plusieurs sites soient voués à évoluer au Nord de la commune.

3. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, ANALYSE DES IMPACTS ET ADÉQUATION DES MESURES ENVISAGÉES

3.1. Aspect formel et méthodologie

L'étude d'impact analyse, de manière globalement proportionnée aux enjeux, les impacts prévisibles du projet et les mesures prévues sont adaptées aux objectifs identifiés. Elle différencie les impacts temporaires, liés à la phase travaux et les impacts permanents, à l'issue la réalisation du projet.

Elle met en œuvre de manière méthodique la séquence Éviter> Réduire> Compenser.

Le tableau de synthèse présenté en p.390 permet de visualiser rapidement les composantes de l'environnement les plus impactées par le projet et récapitule les effets du projet après mise en place des mesures d'évitement et de réduction.

Le degré à partir duquel l'impact résiduel doit être qualifié de significatif, et à ce titre doit être compensé, n'est toutefois pas précisé.

Les interactions entre les effets induits au niveau des différentes thématiques environnementales auraient aussi utilement pu être abordées.

3.2. Approche thématique

Limitation de l'étalement urbain et gestion économe du foncier

D'après le contenu inscrit dans le dossier d'étude d'impact, la surface d'assiette du projet est estimée à environ 25 hectares. L'objectif d'environ 1900 logements conduit donc à une densité appréciable d'un peu plus de 75 logements par hectare.

La zone étant déjà urbanisée, les impacts potentiels sur l'environnement sont faibles.

Desserte en transport – Gestion des déplacements et des stationnements

Le site présente une bonne desserte routière, néanmoins projet envisage de compléter la trame viaire actuellement présente sur le site en permettant de recomposer des ilots urbains à taille humaine.

Les orientations du projet invitent également à l'usage des modes doux et des transports en commun desservent d'ores et déjà le site : bus Chronobus C2, ligne 18 et l'arrivée du tramway A renforcera cette desserte.

Des mesures de protection contre les vents dominants sur les voiries seront aussi proposées afin de rendre les conditions de circulations douces plus aisément praticables notamment sur les voiries soumises aux vents dominants.

Risques naturels et technologiques

Le projet est situé à proximité de la plateforme chimique de Pont de Claix, associée à un plan de prévention des risques technologiques. Celui-ci étant en cours d'évolution (cartes d'aléas portées à connaissance les 07/12/2015 puis 22/03/2016, visées au dossier d'étude d'impact), les contraintes qui en découlent pour la réalisation du projet présenté vont donc très vraisemblablement évoluer. Anticipant sur une vraisemblable réduction de ces contraintes, le rapport précise que l'approbation du futur PPRT « donnera le top départ » du projet d'urbanisation.

Il n'en reste pas moins qu'une partie de l'emprise du projet reste concernée par les nouvelles cartes d'aléa évoquées ci-avant et donc que le projet devra, le moment venu, être validé au regard des contraintes réglementaires qui résulteront du PPRT approuvé.

Dans cette perspective, le dossier (cf. pages 189 et 367) décrit les contraintes qui devraient s'appliquer à chacune des zones concernées et annonce d'ores et déjà que certains secteurs comme l'extrémité Sud du projet devraient rester non construits.

Dans ce contexte, il aurait été utile que le dossier produise une analyse de la bonne compatibilité du projet présenté (déjà bien détaillé) avec les hypothèses retenues au sein de l'étude d'impact en ce qui concerne les périmètres de danger et y associe, le cas échéant, la présentation des mesures dont il est raisonnable de penser qu'elles devront assortir le projet à ce sujet.

De même, l'emprise du projet est concernée par des risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses et même s'il est bien entendu que le projet devra, de toutes façons, respecter les mesures réglementaires de protection associées à ces risques. La présence, au sein du dossier, d'une analyse du même type serait la bienvenue.

Nuisances sonores – pollution de l'air

L'aspect sonore évoqué dans le dossier d'étude d'impact se concentre principalement la présence de trois axes bruyants de catégorie 4 dans l'environnement immédiat du projet de ZAC : la RD1075, l'avenue Charles de Gaulle et la rue de la Paix.

L'augmentation du trafic après la nouvelle urbanisation du site envisagée risque d'augmenter les nuisances sonores. De fait, les mesures proposées invitent à limiter la circulation sur certains tronçons de voirie. Il conviendrait toutefois de garantir l'efficience de cette mesure pour assurer une qualité de vie aux futurs résidents et vérifier qu'elle réponde aux niveaux conseillés par l'OMS.

Il en est de même concernant la pollution de l'air du site identifiée à l'état initial comme fortement présente.

• Assainissement : gestion des eaux usées et pluviales

Le site est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage des eaux.

Les mesures associées au projet concernant la préservation de ressources en eau invitent à établir des corrélations entre les problématiques des eaux pluviales et de la pollution des sols. Pour ce faire, les orientations portées par le projet invitent à créer une « plaine inondable de rétention des eaux », des noues sur le domaine public et privé et des rétentions des eaux pluviales à la parcelle.

Le projet prévoit une infiltration de la totalité des eaux pluviales collectées sur les espaces publics créés. En cas d'impossibilité technique, possibilité est toutefois donnée d'utiliser le réseau séparatif existant, avec une limite de 5l/s/hectare. Elle sera faite à partir de noues et de tranchées d'infiltration.

Les analyses faites pour étudier la gestion des eaux pluviales du projet sont imprécises et incomplètes. Dans un premier temps, le projet cherche à être vertueux dans sa gestion des eaux pluviales. Dans un second temps, il indique que le sol est impropre à l'infiltration en invoquant une perméabilité trop faible sur la majorité du site voire une problématique de sol pollué par endroits.

Enfin, le maître d'ouvrage précise qu'il n'a pas encore effectué d'analyses de sols et donc n'est donc par certain de la façon dont il pourra in fine gérer les eaux pluviales : infiltration (tout ou partie), rejet dans le

réseau (majorité ou partie).

Plus dans le détail, certains points méritent mise à jour : les objectifs d'atteinte du bon état des masses d'eau présentés n'ont pas été actualisés avec l'entrée en vigueur du SDAGE 2016-2021 le 21 décembre 2015 (l'objectif du SDAGE du « bon état » de la masse d'eau du Drac aval (FRDR337) a été revu à 2015, suite à l'état des lieux de 2013 le donnant en « bon état »).

Milieux naturels, faune et flore

De manière générale, l'évaluation des impacts potentiels, temporaires ou permanents, du projet sur les habitats naturels, la flore et la faune apparaît pertinente.

Le projet n'est concerné par aucun zonage environnemental lié aux milieux naturels.

Les enjeux ont été bien identifiés, hiérarchisés et localisés. Ils apparaissent globalement faibles, du fait d'une anthropisation importante, notamment en termes d'habitats et de flore (seules 2 espèces de flore patrimoniales mais non protégées ont été recensées).

Certains groupes faunistiques (et habitats d'espèces, gîtes associés) présentent des enjeux plus importants. On peut notamment relever la présence d'espèces patrimoniales de chiroptères et d'oiseaux sur le site. La présence du crapaud calamite à proximité de l'emprise du projet constitue un enjeu du fait de la capacité de l'espèce à coloniser rapidement des milieux pionniers (phase travaux).

Les divers effets du projet (phase travaux et site aménagé) ont été identifiés. Ils sont pris en compte via des mesures d'évitement et de réduction qui apparaissent adaptées. Les effets résiduels faibles ou non significatifs ne nécessitent pas de compensation.

Cependant, certaines préconisations restent semble-t-il au conditionnel. Ces engagements gagneraient à être plus fermes. À noter, comme spécifié dans l'étude, que certains enjeux particuliers (présence potentielle de chauves-souris dans les bâtiments et certains arbres) devront faire l'objet de diagnostics complémentaires avant certaines opérations pouvant avoir pour conséquence la destruction de gîtes potentiels.

Le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes

Préfet du Rhône

Michel DELPUECH





AMENAGEMENT DE LA ZAC DES MINOTIERS SUR LA COMMUNE DE PONT-DE-CLAIX

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



ANNEXE 5 : ARRETE PREFECTORAL DU 31 JANVIER 2019
PORTANT AUTORISATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.214-3
DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT







PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction départementale des Territoires Service Environnement

Arrêté Préfectoral N°38-2019-01-31-008
portant autorisation au titre
de l'article L.214-3 du code de l'environnement
concernant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) Les Minotiers
sur la commune du Pont de Claix

Bénéficiaire : Isère Aménagement

Le Préfet de l'Isère Chevalier de la Légion d'Honneur, Officier de l'ordre national du Mérite,

VU la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000, établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau ;

VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011, concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement ;

VU le code civil et notamment son article 640;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L311-5 et L311-6

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.211-1 et L.211-2, L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants et R.181-1 et suivants relatifs à la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités et aux dispositions applicables aux opérations, soumises à autorisation environnementale en application des articles L.181-1 et suivants ;

VU l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 et son décret d'application n°2017-81 du 26 janvier 2017 relatifs à l'autorisation environnementale et notamment les mesures transitoires qui permettent d'appliquer les anciennes dispositions en vigueur à la date du dépôt du présent dossier le 22 juin 2017 ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1 et suivants et R.122-1 à R.122-14 relatifs à l'évaluation environnementale des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.171-1 et suivants et L.172-1 et suivants ; relatifs aux contrôles administratifs ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.556-1 et suivants et R.556-1 et suivants relatifs aux sites et sols pollués ;

VU l'arrêté ministériel du 11 septembre 2003 modifié fixant les prescriptions techniques générales applicables aux sondages, forage, création de puits ou d'ouvrage souterrain soumis à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-3 du code de l'environnement et relevant de la rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature annexée au décret n° 93-743 du 29 mars 1993 modifié ;

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 approuvé le 03 décembre 2015 ;

VU le plan de gestion des risques inondation Rhône-Méditerranée arrêté le 7 décembre 2015 ;

VU le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Drac Romanche, approuvé le 13 août 2010 :

VU la demande présentée le 22 juin 2017 par la commune du Pont de Claix et complétée le 07 juillet 2017, en vue d'obtenir l'autorisation environnementale pour la création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C) Les Minotiers sur la commune du Pont de Claix, enregistrée sous le n° IOTA n°38-2017-00190 et accompagnée de l'étude d'impact ;

VU la délibération du conseil municipal du Pont de Claix en date du 21 décembre 2017, désignant la Société Publique Locale Isère Aménagement en qualité de concessionnaire d'aménagement de l'opération de la ZAC Les Minotiers ;

VU l'avis de l'Agence Régionale de la Santé en date du 13 septembre 2017 ;

VU la demande d'avis adressée le 27 avril 2018 à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et son absence d'avis en date du 27 juin 2018 ;

VU l'avis de la Commission Locale de l'Eau du SAGE du Drac et de la Romanche favorable avec recommandations, en date du 25 juin 2018 ;

VU l'arrêté préfectoral du 02 août 2018 portant ouverture de l'enquête publique relative à la demande sus-visée ;

VU l'enquête publique réglementaire qui s'est déroulée du 27 août 2018 au 28 septembre 2018;

VU l'absence d'avis de la commune du Pont de Claix ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur déposés le 22 octobre 2018

VU l'information faite aux membres du CoDERST en application de l'article R.181-19 du code de l'Environnement, en date du 30 octobre 2018 ;

VU le rapport d'instruction rédigé par la Direction Départementale des Territoires en date du 07 décembre 2018 ;

VU l'avis favorable émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques de l'Isère en date du 20 décembre 2018 ;

VU le projet d'arrêté adressé au pétitionnaire en date du 21 décembre 2018 ;

VU la réponse du pétitionnaire en date du 15 janvier 2019 ;

CONSIDÉRANT que l'aménagement projeté a été régulièrement soumis à procédure d'autorisation au titre de la législation sur l'eau ;

CONSIDÉRANT que le bénéficiaire a régulièrement déposé sa demande d'autorisation le 22 juin 2017 entre le premier mars 2017 et le 30 juin 2017 ;

CONSIDÉRANT que les prescriptions du présent arrêté et que l'opération, qui comprend également la mise en valeur des milieux aquatiques, répondent aux objectifs de gestion équilibrée de la ressource en eau définis à l'article L.211-1 du code de l'environnement;

CONSIDÉRANT que le projet permet de ne pas aggraver l'écoulement à l'aval et garantir la qualité des eaux superficielles et souterraines définis à l'article L.211-2 du code de l'environnement :

CONSIDÉRANT que la gestion des eaux pluviales de la ZAC Les Minotiers, privilégiant l'infiltration au droit des parcelles ou îlots aménagés, permet de limiter les eaux pluviales rejetées dans le réseau d'assainissement unitaire et donc de limiter les déversements de ce réseau lors des pluies, ce qui s'inscrit dans les objectifs de la directive eaux résiduaires urbaines ;

CONSIDÉRANT que les conditions à respecter en matière d'infiltration permettent notamment de s'assurer de l'absence de risques de transfert de pollutions historiques des sols dans la nappe phréatique;

CONSIDÉRANT que des mesures de dépollutions seront effectuées pour rendre compatible chaque terrain avec l'usage projeté, au regard notamment des risques de dégazage de polluants volatils et de concentration de ces gaz dans les locaux fermés de type garages en sous-sols ou caves ;

CONSIDÉRANT que le projet prend en compte la présence de canalisations de gaz ;

CONSIDÉRANT que le projet s'inscrit dans les neuf orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021, notamment les dispositions 0-02, 4-09, 5A-01, 5A-04, 5C-01, 5E-05 et 8-05 ainsi que l'orientation fondamentale n°2 et dans les objectifs du SAGE Drac Romanche, notamment les objectifs 1, 4 et 15 ;

Sur proposition de la Directrice Départementale des Territoires de l'Isère ;

ARRÊTE

Titre I: OBJET DE L'AUTORISATION

ARTICLE 1 : BÉNÉFICIAIRE DE L'AUTORISATION

Isère Aménagement sis immeuble les Reflets du Drac, 34 rue Gustave Eiffel 38000 Grenoble, est le bénéficiaire de l'autorisation environnementale définie à l'article 2, sous réserve des prescriptions définies par le présent arrêté, au titre du code de l'environnement concernant la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

ARTICLE 2: OBJET DE L'AUTORISATION

Le présent arrêté d'autorisation environnementale pour la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Les Minotiers, située sur la commune du Pont de Claix, tient lieu d'autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement;

La demande d'autorisation sur laquelle porte le projet autorisé est composée du document suivant qui a été porté à la connaissance du public lors de l'enquête publique préalable :

Intitulé/référence	Version
ZAC Les Minotiers Dossier d'enquête publique Ingérop	20/07/2018

Autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement

Les rubriques définies au tableau de l'article R.214-1 du code de l'environnement concernées par l'opération sont listées dans le tableau suivant :

Rubriques	Intitulé	Projet	Arrêtés de prescriptions générales à respecter
1.1.1.0	Sondage, forage y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines , y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau.	Déclaration	Arrêté du 11 septembre 2003 modifié
2.1.5.0	Rejet des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : Supérieure ou égale à 20 ha (A). Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).	Autorisation : Le bassin versant intercepté par les ouvrages de gestion des eaux pluviales mis en place au droit de l'opération est de 26,3 ha.	

ARTICLE 3 : Présentation de L'OPÉRATION ET DES AMÉNAGEMENTS AUTORISÉS

Les installations, ouvrages, travaux devront être conformes au dossier fourni, sous réserve des dispositions du présent arrêté.

Le projet a pour objectif de :

- définir les modalités de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la ZAC Les Minotiers.
- privilégier l'infiltration des eaux pluviales. Le système de collecte sera constitué de canaux paysagers et d'espaces verts dont l'exutoire sera constitué de noues d'infiltration.

Les principales caractéristiques du projet sont les suivantes

- La ZAC Les Minotiers s'étend sur 24,6 hectares et sera incluse dans le projet de renouvellement urbain concernant quatre sites situés au nord de la commune dont celui-ci. Son périmètre est constitué de voiries, de parcelles de type friches industrielles, de quelques espaces verts urbains et d'un large espace naturel au sud. A un horizon d'une vingtaine d'années, cette opération dont la programmation sera mixte (commerces, activités tertiaires, environ 2000 logements) est à articuler avec la création de la cité des Arts et des Sciences, le prolongement de la ligne A du tramway, en cours de réalisation, et la création d'un pôle d'échange multimodal. Les interventions seront donc étalées dans le temps.
- Le long des voiries nord-sud, des canaux à ciel ouvert de 1,75m à 3,00m de large, plantés de végétation, sont prévus pour gérer les eaux pluviales dans des noues d'infiltration.
 Le long des voiries est-ouest, des espaces verts de 1,25m à 3,50m de large, plantés d'arbres, collecteront les eaux pluviales dans des noues d'infiltration.

Les eaux pluviales seront infiltrées grâce à des tranchées drainantes situées sur chaque parcelle et le long des voiries. Ces tranchées drainantes atteindront une profondeur suffisante, de l'ordre de 1m à 5m, pour permettre une infiltration optimale des débits collectés dans les couches de graves sableuses alluvionnaires.

Aucun rejet des eaux pluviales collectées sur les nouvelles voiries ne sera effectué directement vers une zone d'infiltration : les flux collectés traverseront préalablement des espaces végétalisés.

- Les parcelles, aménagées ultérieurement à mesure de la commercialisation des lots sur la ZAC Les Minotiers, seront soumises aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de septembre 2016 pour la commune du Pont de Claix qui se conforment à celles de Grenoble Alpes Métropole, gestionnaire des réseaux d'eaux pluviales.
- La gestion des eaux pluviales par infiltration s'imposera aux différents projets d'aménagement, qu'il s'agisse de l'espace public ou de parcelles privées. En cas d'impossibilité d'infiltration techniquement justifiée, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau d'assainissement selon les règles définies par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Le règlement d'assainissement de la régie d'assainissement de Grenoble Alpes Métropole précise les modalités techniques à respecter pour ce type de rejet; notamment, il fixe un débit maximal en L/s/ha. La faisabilité du raccordement des réseaux d'eaux pluviales projetés au réseau existant situé sous l'avenue Charles de Gaulle devra être vérifiée.
- Concernant les nouveaux espaces publics (voirie, trottoirs, venelles, places, stationnements, espaces paysagers), la gestion des eaux pluviales correspondra à une infiltration avec traitement préalable par des noues ou un dispositif équivalent en termes d'abattement de la pollution et de facilité d'entretien. En cas d'impossibilité technique de réaliser ce type d'ouvrage, les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'assainissement après rétention par des ouvrages aériens ou enterrés, avec un rejet à débit limité.

Titre II: PRESCRIPTIONS

ARTICLE 4: PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Le bénéficiaire respectera les prescriptions spécifiques suivantes :

- Les dispositions du dossier d'autorisation et du présent arrêté préfectoral s'imposeront aux porteurs de projets par le biais du Cahier des Charges de Cession de Terrain (article L311-6 du code de l'urbanisme) et des Conventions d'Association (article L311-5 du code de l'urbanisme).
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour une pluie de retour trentennale.

Projets d'aménagement :

Les eaux pluviales devront être infiltrées. Si techniquement l'une des conditions mentionnées à l'annexe n°1 n'est pas remplie, il sera possible de déroger à cette obligation. Dans ce cas les eaux pluviales devront être raccordées au réseau unitaire du gestionnaire du réseau (la régie d'assainissement de Grenoble Alpes Métropole) selon les conditions fixées par le règlement de ce dernier (un débit de fuite maximal égal à 5L/s/ha figure dans le règlement actuel). Les dispositifs d'infiltration seront préférentiellement les suivants : noues de rétention et d'infiltration et tranchées drainantes équipées d'ouvrages de décantation amont ou dispositifs combinant les dispositifs cités ci-dessus.

- Tout porteur de projet devra réaliser un test de caractérisation de la perméabilité au droit de son projet. Ce test devra caractériser la perméabilité du site au droit des horizons superficiels (0 à 1 m) et profonds (1 m à 5 m environ) du sol en place. Si la perméabilité identifiée dans ces deux types d'horizon est inférieure à 10⁻⁵ m/s, un raccordement des eaux pluviales au réseau unitaire du gestionnaire du réseau sera à réaliser.
- Tout porteur de projet devra faire les travaux nécessaires pour rendre le terrain compatible avec l'usage projeté conformément notamment aux articles L.556-1 et suivants et R.556-1 et suivants du code de l'environnement, et devra joindre au permis de construire une attestation d'un bureau d'études certifié ou équivalent dans le domaine des sites et sols pollués qui atteste que l'usage prévu est compatible avec l'état des terrains.

Pour les parcelles susceptibles de présenter un risque de transfert de polluants vers la nappe, tout porteur de projet devra caractériser ce risque en procédant à des tests de lixiviation au droit des zones d'infiltration projetées. Cette caractérisation sera établie en comparant les valeurs de lixiviation des prélèvements de sols en place avec les valeurs de l'annexe II de l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014 relatif aux conditions d'admission des déchets inertes dans les installations relevant des rubriques 2515, 2516, 2517 et dans les installations de stockage de déchets inertes relevant de la rubrique 2760 de la nomenclature des installations classées. Cinq des neuf parcelles référencées dans l'annexe n°3 du présent arrêté feront systématiquement l'objet de cette caractérisation (parcelles n°260 de la section AC et 388, 482, 48 et 505 de la section AL).

Pour toute autre parcelle située sur l'emprise de la ZAC, le porteur de projet devra solliciter lsère Aménagement pour que lui soit précisé si cette caractérisation est à réaliser, conformément à la procédure décrite en annexe n°2. En cas d'identification de pollutions des sols ou de dépassement des valeurs de l'annexe II de l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014 relatif aux conditions d'admission des déchets inertes, le porteur de projet devra informer le service en charge de la police de l'eau (service environnement de la DDT de l'Isère) qui statuera le cas échéant sur le risque de transfert de pollution vers la nappe.

- En cas de présence avérée de pollution, aucune zone d'infiltration ne sera directement implantée dans une zone polluée. En cas de pollution détectée, deux options pourront être mises en œuvre. Option 1 : les terres au droit des zones d'infiltration ayant mis en évidence des anomalies chimiques (antimoine, fluorures, PCB, etc.) seront éliminées en filières spécialisées. Option 2 : la zone d'infiltration sera déplacée dans un secteur ne présentant pas de pollution.
- Pour les pluies de période de retour comprise entre 30 et 100 ans, les eaux devront être stockées sur les parcelles de chaque îlot. Des modelés de terrains dans les espaces verts ou des stockages au droit des zones de stationnement pourront être prévus. En cas d'impossibilité technique de gérer ces eaux à la parcelle (disponibilité foncière et/ou capacité d'infiltration insuffisante ou autre), un déversement sur les espaces publics est autorisé.
- Tout porteur de projet devra fournir à Isère Aménagement les plans de récolement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des ouvrages de gestion des pluies exceptionnelles, une fois l'opération réalisée, sous un délai de trois mois maximum après la réception des ouvrages.

Espaces publics:

La gestion des eaux pluviales sur les nouveaux espaces publics correspondra à une infiltration avec traitement préalable par des noues de rétention et d'infiltration avec tranchées drainantes ou un dispositif équivalent en termes d'abattement de pollution et de facilité d'entretien. En cas d'impossibilité technique de réaliser ce type d'ouvrage (notamment infiltration insuffisante), les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'assainissement après rétention par des ouvrages aériens ou enterrés avec un rejet à débit limité mentionné dans le règlement d'assainissement du gestionnaire du réseau.

Phase chantier:

Afin de prévenir les risques de pollution des sols (et de la nappe phréatique) durant la période de chantier, des dispositions particulières seront mises en œuvre par les entreprises appelées à intervenir sur le site :

- ➤ Établissement des installations nécessaires à la réalisation des travaux (parc de stockage et d'entretien du matériel, dépôts de matériaux, ...) sur des sites aménagés à cet effet pour éviter tout risque de pollution des sols.
- > Entretien régulier des véhicules utilisés sur le chantier pour limiter les fuites d'hydrocarbures ou d'autres polluants. L'entretien s'effectuera dans un périmètre défini au préalable et aménagé de manière à limiter les risques. Une traçabilité de l'entretien régulier et de la maintenance des engins et véhicules de chantier, visant à réduire les risques de pollution sera mise en œuvre.
- > La base de vie sera raccordée au réseau de Grenoble Alpe Métropole, une demande de raccordement sera transmise à Grenoble Alpe Métropole dès le début de la période de préparation des chantiers.
- > Les aires de stockage des matériaux dangereux et nocifs, les aires de stationnement VL/PL/engins, les aires de préfabrication seront imperméabilisées.
- ➤ Une zone spécifique de lavage des toupies transportant le béton sera aménagée, avec création d'une bâche de décantation avant rejet vers l'exutoire. Cette zone pourra être mutualisée à l'échelle de la ZAC.
- ➤ Les eaux issues des zones de stationnement ou de stockage d'hydrocarbures seront traitées dans des ouvrages de décantation temporaires; ces eaux seront ensuite canalisées vers un bassin de confinement étanche, équipé d'une vanne d'obturation avant rejet en débit limité vers le réseau existant de Grenoble Alpe Métropole.
- ➤ Les ouvrages de décantation et les bassins de confinement seront régulièrement inspectés, et seront contrôlés de manière systématique avant tout épisode pluvieux risquant de dépasser la capacité de ces ouvrages, afin d'éviter tout relargage massif vers le réseau communal.
- > Les organes de commande des réseaux, les vannes permettant l'obturation des exutoires notamment, seront contrôlés et entretenus périodiquement afin de garantir leur fonctionnement en toute circonstance.
- Les pistes d'accès aux zones de travaux seront réalisées de manière à collecter les eaux de ruissellement et éviter leur dispersion vers le réseau unitaire.
- > Des bassins provisoires de décantation et de confinement seront créés au niveau des points bas de chaque zone de travaux (ces bassins pourront confiner les pollutions accidentelles et également protéger les zones de travaux lors des épisodes pluvieux).
- > Des kits de dépollution doivent être disponibles sur le chantier à tout moment et pendant toute la durée des travaux.
- > Un plan d'alerte sera élaboré afin que les entreprises déclenchent immédiatement une procédure d'urgence en cas d'incident. Cette procédure pourra s'articuler de la manière suivante :
 - o alerte du maître d'ouvrage sur le lieu et la nature de l'incident ;
 - o mise en œuvre de mesures conservatrices immédiates afin de limiter l'expansion du désordre ;
 - o purge de la zone polluée et mise en stock sur une zone étanche en attente de traitement approprié, obturation des exutoires ;
 - o mobilisation des moyens spécifiques éventuellement nécessaires (hydro-cureuse, camion pompe, etc.).

Dispositions constructives:

L'objectif principal sera de limiter l'utilisation de produits toxiques ou polluants, en préconisant

- > L'utilisation d'huiles de décoffrage biodégradable ;
- > L'utilisation de dégoudronnant pour les produits hydrocarbonés de type végétal.

L'ensemble des dispositions particulières listées ci-dessus seront consignées dans les cahiers des charges de cession de terrain et dans les marchés de travaux sous maîtrise d'ouvrage d'Isère Aménagement.

ARTICLE 5 : MOYENS D'ANALYSE, DE SURVEILLANCE ET DE CONTRÔLE (Y COMPRIS AUTOCONTRÔLE)

Entretien des ouvrages :

L'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales sera sous la responsabilité des acquéreurs des parcelles prochainement aménagées. Pour les espaces publics, l'entretien des ouvrages incombera aux collectivités compétentes.

L'entretien des ouvrages et des aménagements hydrauliques commencera par une information du personnel en charge de cette mission afin que ce dernier puisse connaître et comprendre le fonctionnement des équipements hydrauliques et des dispositifs de traitement des eaux pluviales.

Un calendrier des visites de contrôle, des interventions d'entretien et des vérifications complètes (suivies éventuellement de réparation) sera fixé pour les différentes opérations d'entretien :

- Les opérations d'entretien préventif :
 - o Ouvrages hydrauliques : dégagement des flottants, remplacements des pièces usagées, vérification de l'étanchéité des ouvrages, etc.
 - o Fauchage de la végétation (utilisation de désherbant proscrite),
 - o Intérieur des ouvrages : ramassage régulier des déchets.
- Les opérations d'entretien systématiques :
 - o Le contrôle des ouvrages et notamment des avaloirs, grilles et noues ;
 - o Le curage et l'entretien des ouvrages de collecte des eaux pluviales.

La fréquence de ces interventions devra être régulière et sera adaptée en fonction des constats effectués pendant les visites de surveillance lors de la première année de fonctionnement.

Les produits de curage et de vidange seront évacués par les services d'entretien vers des lieux de dépôt (décharge contrôlée) ou de traitement appropriés.

- Les opérations d'entretien exceptionnelles :
 - o Ces opérations seront liées à des événements particuliers, tels que les orages violents ou pollution accidentelle, qui nécessiteront le nettoyage et le curage de tout ou partie des ouvrages d'assainissement. Les ouvrages d'infiltration devront être remis en état ou remplacés s'ils ont été contaminés.

Les matériaux contaminés lors d'un déversement accidentel devront être évacués en décharge ou dirigés vers un centre de traitement spécialisé.

Un carnet d'entretien des ouvrages sera tenu à jour par les acquéreurs dans le cas des parcelles privées et par les collectivités territoriales dans le cas des espaces publics. Ce carnet sera mis à disposition du service en charge de la police de l'eau et du gestionnaire du réseau d'assainissement. Ce carnet comprendra la programmation des opérations d'entretien, la description des opérations effectuées (dates, description) ainsi que les quantités et la destination des produits évacués.

Entretien : fréquences et procédures	Végétation	Nettoyage	Perméabilité et étanchéité	Capacité Hydraulique	Curage
Noues de collecte des eaux pluviales	Fauchage 1 à 2 fois par an	Enlèvements de déchets 2 à 4 fois par an en fonction de l'encombrement	Contrôle de la perméabilité tous les 2 à 5 ans	Contrôle des caractéristiques après 1, 3, 6 et 10 ans de mise en service puis tous les 3 à 5 ans	Si la capacité hydraulique est insuffisante. Après une pollution accidentelle

ARTICLE 6: MOYENS D'INTERVENTION EN CAS D'INCIDENT OU D'ACCIDENT

En cas de pollution accidentelle menaçant les dispositifs d'infiltration, les gestionnaires des parcelles privées ainsi que les gestionnaires des voiries devront informer le service en charge de la police de l'eau et l'Agence Française pour la Biodiversité (AFB) le plus rapidement possible. Des mesures seront immédiatement prises pour éviter la propagation de la pollution, telles que :

- détection de l'incident ;
- traitement de l'alerte ;
- · analyses des risques ;
- solution mise en œuvre ;
- · recherche des causes :
- · action auprès du responsable.

Les principales actions seront :

- > de pomper rapidement les eaux polluées et d'extraire les terres polluées ;
- > de confiner le maximum de produit sur la chaussée et colmater si possible la fuite source de pollution :
- > d'identifier le produit déversé à l'aide des codes indiqués sur le véhicule accidenté ou de la description par la couleur, les phases, le pH du produit ;
- > de faire appel à une entreprise spécialisée pour évacuer le produit déversé, d'organiser le nettoyage des surfaces polluées et d'évacuer les terres souillées.

Une remise en état de tous les ouvrages de collecte et de traitement concernés par la pollution sera effectuée. Les systèmes d'infiltration devront être remplacés. Les parties bétonnées et métalliques seront vérifiées et éventuellement remplacées dans l'hypothèse où celles-ci auraient subi de forts dommages.

Le ou les exploitants des parcelles concernées devront faire intervenir une entreprise spécialisée pour évacuer les produits polluants. Les sols pollués devront être dépollués et remplacés ainsi que les dispositifs d'infiltration.

ARTICLE 7: MESURES CORRECTIVES ET COMPENSATOIRES

L'imperméabilisation des surfaces par le projet est compensée par une gestion des eaux pluviales par infiltration sur les parcelles ou îlots du site qui n'aggrave pas le débit rejeté en aval jusqu'à une pluie de fréquence 30 ans.

ARTICLE 8 : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES À CERTAINES RUBRIQUES

Sans objet.

Titre III: DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 9 : DURÉE DE L'AUTORISATION

Les ouvrages objets du présent arrêtés sont autorisés sans limitation de durée.

Les travaux doivent être commencés dans un **délai de 3 ans** à compter de la date de signature du présent arrêté.

En cas d'une interruption de travaux d'une durée supérieure à **3 an**s une nouvelle autorisation devra être déposée pour les travaux non effectués.

Ces délais pourront être prorogés par le Préfet sur demande motivée du bénéficiaire reçue au moins deux mois avant la fin de validité du présent arrêté. Le Préfet jugera de la nécessité de demander l'avis du CoDERST ou de lui transmettre une simple information.

ARTICLE 10 : CONFORMITÉ AU DOSSIER ET MODIFICATIONS

Les installations, ouvrages, travaux ou activités, objets de la présente autorisation, sont situés, installés et exploités conformément aux plans et contenu du dossier de demande d'autorisation sans préjudice des dispositions de la présente autorisation.

Toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande d'autorisation doit être portée, avant sa réalisation à la connaissance du service en charge de la police de l'eau, conformément aux dispositions des articles R181-46 et R214-18 du code de l'environnement.

La demande de modification comportera a minima :

- une note présentant les points modifiés, leur justification et leurs incidences comparées aux incidences initiales,
- 🔖 copie des plans initiaux mettant en évidence les modifications apportées,
- 🔖 copie de l'arrêté préfectoral d'autorisation, surligné aux points concernés par les modifications.

ARTICLE 11: CARACTÈRE DE L'AUTORISATION

Le bénéficiaire est tenu de déclarer, dès qu'il en a connaissance, au Préfet, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le Préfet, le bénéficiaire devra prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

Le bénéficiaire demeure responsable des accidents ou dommages qui seraient la conséquence de l'exécution des travaux ou de l'exploitation des ouvrages.

ARTICLE 12 : Transfert de bénéficiaire et/ou remise en gestion

Conformément à l'article R.181-47 du code de l'environnement, préalablement au transfert de toute ou partie de la maîtrise d'ouvrage du projet d'aménagement de la ZAC Les Minotiers et/ou de remise en gestion, le bénéficiaire et le nouveau bénéficiaire devront en informer le service en charge de la police et de l'eau.

Dans le cas du transfert et/ou de la remise en gestion d'une partie seulement des Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités (IOTA), l'information devra préciser la répartition des nouveaux bénéficiaires, en fournissant listes et plans.

ARTICLE 13 : DÉCLARATION DES INCIDENTS OU ACCIDENTS

Les futurs acquéreurs ou collectivités territoriales compétentes sont tenus de déclarer au Préfet, dès qu'ils en ont connaissance, les accidents ou incidents intéressant les installations, ouvrages, travaux ou activités faisant l'objet de la présente autorisation qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le Préfet, ils devront prendre ou faire prendre toutes dispositions nécessaires pour mettre fin aux causes de l'incident ou accident, pour évaluer ses conséquences et y remédier.

ARTICLE 14: INFORMATION PRÉALABLE AU COMMENCEMENT DES TRAVAUX — ACCÈS AUX INSTALLATIONS

Le pétitionnaire devra informer le service en charge de la police et de l'eau et le service départemental de l'Agence Française de la Biodiversité de la date de début des travaux. Cette information devra être effectuée au moins 1 mois avant le commencement des travaux ou de leur reprise si le chantier a été stoppé pendant une période supérieure à deux mois consécutifs.

L'information comportera le planning des travaux et les contacts du représentant du maître d'ouvrage du ou des maîtres d'œuvres et sous-traitants.

Si les travaux sont effectués par tranches distinctes, chaque information communiquée précisera le détail des travaux envisagés.

Le service en charge de la police de l'eau sera avisé des principales étapes des chantiers.

Le service en charge de la police de l'eau

DDT – Service Environnement – 17 Boulevard Joseph Vallier – BP 45 – 38040 Grenoble Cedex 9 mel : ddf-spe@isere.gouv.fr

L'AFB

mel: sd38@afbiodiversite.fr

D'une manière générale, les agents chargés de la police de l'eau auront libre accès aux installations autorisées par la présente autorisation, dans les conditions fixées par le code de l'environnement. Ils pourront demander communication de toute pièce utile au contrôle de la bonne exécution du présent arrêté.

ARTICLE 15: DROIT DES TIERS

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 16: AUTRES RÉGLEMENTATIONS

La présente autorisation ne dispense en aucun cas le pétitionnaire de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

ARTICLE 17: PUBLICATION ET INFORMATION DES TIERS

En application de l'article R.181-44 du code de l'environnement, en vue de l'information des tiers :

- Une copie de l'arrêté d'autorisation environnementale est déposée dans la mairie du Pont de Claix et peut v être consultée :
- Un extrait de cet arrêté est affiché dans la mairie du Pont de Claix pendant une durée minimum d'un mois. Le procès-verbal de l'accomplissement de cette formalité est dressé par les soins du maire :
- L'arrêté est adressé au conseil municipal du Pont de Claix ;
- L'arrêté est publié sur le site internet des services de l'État en Isère pendant une durée minimale de quatre mois ;
- L'arrêté sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Isère.

L'information des tiers s'effectue dans le respect du secret de la défense nationale, du secret industriel et de tout secret protégé par la loi.

Une copie du présent arrêté est adressée pour information à la commission locale de l'eau du SAGE Drac-Romanche ainsi qu'à la régie d'assainissement de Grenoble Alpes Métropole.

ARTICLE 18: VOIES ET DÉLAIS DE RECOURS

Conformément aux dispositions de l'article R.181-50 du code de l'environnement, la présente autorisation est susceptible de recours devant le Tribunal Administratif de Grenoble :

- 1° Par les pétitionnaires ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter du jour où la décision leur a été notifiée ;
- 2° Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L. 181-3, dans un délai de quatre mois à compter de :
 - a) L'affichage en mairie du Pont de Claix dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 181-44 :
 - b) La publication de la décision sur le site internet des services de l'État en Isère prévue au 4° du même article.

Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision. Les décisions mentionnées au premier alinéa peuvent faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge les délais mentionnés aux 1° et 2° de deux mois.

ARTICLE 19 : RÉCAPITULATIF DES PIÈCES À FOURNIR

Sont récapitulées ci-dessous, l'ensemble des pièces exigibles citées dans le présent arrêté d'autorisation.

A) Documents à fournir avant les premiers travaux

N° Pièce	Description du document	Informatio n/ Validation	Destinataire(s)	Article de l'AP	Échéance
1	Étude d'infiltration avec test de perméabilité accompagnée de la description des ouvrages de gestion des pluies trentennales et exceptionnelles ou demande de raccordement au réseau justifiée.	Validation	Gestionnaire du réseau d'assainissement (régie d'assainissement de Grenoble Alpes Métropole) dans le cadre de l'instruction des Permis de Construire	Article 4 et annexe n° 1 et 2	Lors du dépôt de permis de construire
2	Test de lixiviation caractérisant un risque de transfert de pollution des sols en place vers la nappe systématique pour les parcelles n°260 de la section AC et 388, 514, 266, 482, 224, 48, 381 et 505 de la section AL. Pour les autres parcelles, Isère Aménagement informera tout porteur de projet de la nécessité de réaliser ou non ces tests.	Validation	Service en charge de la police de l'eau	Article 4 et annexes n°1 et 2	Lors du dépôt de permis de construire

B) Documents à fournir après les travaux :

• Entretien des ouvrages, Surveillance et Maîtrise des impacts prévisibles

N° Pièce	Description du document	Information/V alidation	Destinataire(s)	Article de l'AP	Échéance
3	Carnet d'entretien	information	Ce carnet sera mis à disposition du service en charge de la police de l'eau et du gestionnaire du réseau d'assainissement.	Article 5	Avant le commencement des travaux. Mise à jour régulière

• Plans de récolement

N° Pièce	Description du document	Information/V alidation	Destinataire(s)	Article de l'AP	Échéance
4	Plans de récolement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des ouvrages de gestion des pluies exceptionnelles	Information	Isère Aménagement	Article 4	Trois mois maximum après la réception des ouvrages

ARTICLE 20 : EXÉCUTION

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Isère,

Le Maire de la commune du Pont de Claix,

Le Chef du Service Départemental de l'Agence Française pour la Biodiversité,

La Directrice Départementale des Territoires de l'Isère,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au bénéficiaire.

GRENOBLE, LE

3 1 JAN. 2019

LE PRÉFET,

Philippe PORTAL

Pour le Préfet, par délégation

ANNEXE N° 1

Ensemble des conditions nécessaires à l'implantation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales	Sources à consulter Études complémentaires à réaliser	Solutions à mettre en place en cas de contre-indications à l'infiltration des eaux pluviales
Eaux pluviales comportant une faible charge polluante		Mise en œuvre d'un traitement préalable avant infiltration notamment pour les voiries (noues de rétention et d'infiltration munies d'une tranchée drainante)
Installations compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales	Réglementation spécifique aux activités en place sur les parcelles (arrêté type du 2 février 1998 relatif aux émissions des ICPE soumises à autorisation)	En cas d'interdiction d'infiltrer les eaux pluviales : rejet à débit régulé, après rétention, vers le réseau existant et en accord avec le règlement du service public d'assainissement collectif de Grenoble Alpes Métropole (débit de fuite max = 5 L/s/ha)
Perméabilité des couches superficielles ou profondes compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales (K≥10 ⁻⁵ m/s)	Test d'infiltration pour chaque parcelle susceptible d'accueillir des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales Conformément aux préconisations du Certu dans son document "La ville et son assainissement" rédigé en 2003, la capacité des sols mesurée sur place sera corrigée par un facteur de sécurité égal à 0,5 afin de prévenir du risque de colmatage des ouvrages.	Si K< 10 ⁻⁵ m/s, rejet à débit régulé au réseau d'assainissement de Grenoble Alpes Métropole après rétention
Respect d'une hauteur de sécurité de 1 m minimum entre le niveau des Plus Hautes Eaux connues et le fond des ouvrages d'infiltration	Base de données des sous-sols du BRGM (BSS-BRGM).	Si la hauteur de sécurité disponible entre le toit de la nappe et le fond des ouvrages envisagés est inférieure à 1 m : rejet à débit régulé vers le réseau de Grenoble Alpes Métropole après rétention. NB : le pétitionnaire aura étudié toutes les solutions d'ouvrage possibles (stockagerestitution vers un système d'infiltration, etc.) afin d'éviter tout rejet vers le réseau. Avant toute demande de dérogation, il devra démontrer qu'aucune solution ou combinaison de solutions ne permet de réduire la distance entre le fond de l'ouvrage et le toit de la nappe à moins d'un mètre.
Terrains infiltrants ne présentant pas de polluants pouvant être transférés vers la nappe phréatique lors de l'infiltration des eaux pluviales	Tests de recherche de polluants sur les lixiviats pour les sols des parcelles présentant une présomption de risque de contamination. Ce test sera systématique pour les lots parcelles où sont situés les parcelles n°260 de la section AC et 388, 482, 48 et 505 de la section AL.	En cas de risque de lixiviation de polluants des sols vers la nappe, avéré par une étude de sols validée par le service en charge de la police de l'eau : infiltration sous réserve d'une dépollution des terres ou excavation et remplacement des terres par des matériaux propres.
Emplacement des ouvrages d'infiltration compatible avec les installations de pompage/rejet dont les installations géothermiques déjà en place	Les ouvrages de géothermie sont déclarés aux services de police de l'eau au titre des rubriques de la nomenclature 1.1.1.0, 1.1.2.0 et 5.1.1.0 de la Loi sur l'Eau.	Analyse des incidences éventuelles du rejet par rapport aux ouvrages de pompage/rejet déjà existants. En cas d'incidence avérée : modification de l'emplacement du système d'infiltration.

Vu pour être annexé à mon arrêté n° 38 · lo19 · o1 · 31 · oo8

du 3 1 JAN. 2019

Le Préfet

Pour le Préfet, par délégation Le excrétaire espéral

Annexe n°2		PROCÉDURE À METTRE EN PLACE PO	UR LA GESTION DES EAUX PLUV	IALES D'UN P	ROJET D'AM	ÉNAGEMENT ENTREPRIS P	AR UN CONSTRUCT	TEUR	
	Conditions à étudier par le constructeur	Documents à consulter ou études	à réaliser par le constructeur		Cone	clusion à argumenter par le d	onstructeur		Vérification
	Perméabilité des sols (capacité d'absorption des eaux pluviales).	d'absorption des Loi sur l'Eau. Si K< 10 ⁻⁵ m/s : rejet au réseau de Grenoble Alpes Métropole		le Alpes Métropole	Dans le cadre de l'instruction des Permis de Construire, Grenoble Alpes Métropole visera le études d'infiltration.				
Détermination de l'exutoire des eaux pluviales	Transfert de polluants vers la nappe (mobilisation par les eaux pluviales, infiltration des polluants présents dans les sols en place)	Réalisation de tests sur lixiviats (étude des polluants mobilisables par le passage des eaux pluviales dans le sol selon la méthode prévue par l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014 relatif aux conditions d'admission des déchets inertes dans les installations relevant des rubriques 2515, 2516, 2517 et dans les installations de stockage de déchets inertes relevant de la rubrique 2760 de la nomenclature des installations classées) si la zone aménagée présente un risque de contamination (ancienne ICPE, présomption de pollution liée aux activités connues, à la présence de remblais ou de déchets, constat de pollution lors des travaux) Isère Aménagement mettra à disposition des pétitionnaires les informations connues sur les risques potentiels de pollution permettant de juger de l'obligation de réaliser des tests complémentaires, en particulier le diagnostic de pollution des sols et des eaux souterraines réalisée par ECR Environnement en septembre 2016. Isère Aménagement précisera s'il est obligatoire de réaliser des tests relatifs au risque de pollution vers la nappe lors de la demande de certificat d'urbanisme par les pétitionnaires ou au plus tard à l'occasion du dépôt de demande de permis de construire, ainsi que lors des consultations des cessions de terrains organisées par Isère Aménagement. NB: les parcelles n°260 de la section AC et 388, 482, 48 et 505 de la section AL, mentionnées dans le plan de l'annexe 3, feront l'objet d'un test systématique au droit des zones d'infiltration projetées.			vers la napp Si transfert o concernée à	de transfert de polluants vers la le. de polluants vers la nappe : dé la réaliser ou déplacement de la teur non pollué.	pollution de la zone	visera les études des cas de dépass arrêté ministériel.	rge de la police de l'eau de transfert de polluants dans ement des seuils définis par Il jugera du risque de pe à l'aide des données stitionnaires.
	Niveau du toit de la nappe (NPHE : Niveau des Plus Hautes Eaux mesurées)	Représentation cartographique de la figure 47 de l'étude d'impact et quatre campagnes de suivi des eaux souterraines réalisées de septembre 2016 à octobre 2017			et le fond de Rejet vers la Si la hauteur et le fond de Rejet vers le	r de sécurité disponible entre les ouvrages d'infiltration est sup nappe r de sécurité disponible entre les ouvrages d'infiltration est inferéseau de Grenoble Alpes Méutions de stockage-restitution	e toit de la nappe érieure à 1 m : tropole, après	en compte du toit d	ire et a posteriori de la prise de la nappe pourra être ce en charge de la police de
10 K 20 K	Exutoire	Pluie de référence	Qualitatif Dimension		nnement	Récolement des ouvrages construits	Surveillance cons	•	Entretien des ouvrages construits
Définition des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Infiltration vers la nappe si les trois conditions précédentes sont réunies	Les eaux pluviales seront gérées dans des ouvrages spécifiques à la parcelle jusqu'à une pluie de fréquence de retour 30 ans. Pour les pluies très exceptionnelles qui dépassent l'occurrence 30 ans, des espaces permettant le stockage sur site de ces débordements sont à prévoir (surfaces de voiries ou d'espaces verts modelés à cet effet).	Mise en œuvre d'un traitement préalable de la pollution chronique issue des voiries et parkings du projet avant infiltration ou rejet au réseau (noues de rétention et d'infiltration, noues de rétention et d'infiltration avec tranchées drainantes. Dans le cadre l'instruction de de Construire Alpes Métrope les études hy constituées par constituées par constructeurs drainantes.		es Permis , Grenoble ole visera drauliques ar les	Le récolement des installations de gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du constructeur. Ces plans de récolement seront fournis à Isère Aménagement.	La surveillance des gestion des eaux p propriétaires conce règlement d'assain Grenoble Alpes Mé des ouvrages de gui permettent une immédiate au cours éventuelle perte d'e dispositifs d'infiltratiessentiellement)."	luviales relève des rnés. Le issement de tropole préconise estion à l'air libre détection s du temps d'une efficacité des	L'entretien et le suivi des ouvrages de gestion des eaux pluviales est de la responsabilité des propriétaires

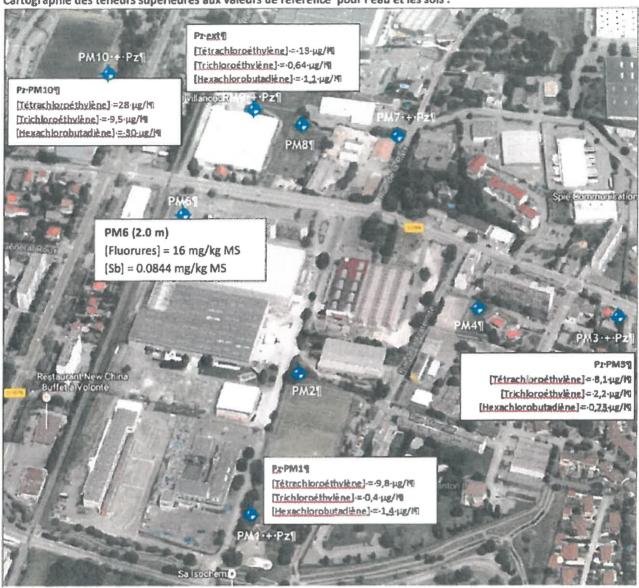
Le Préfet

Philipper ORTAL

Vu pour être annexé à mon arrêté n° 31 JAN 200 du Le Seréjaire Ginéral

Annexe n°3

Cartographie des teneurs supérieures aux valeurs de référence pour l'eau et les sols :



Source: Etude de sol ECR Environnement pour la ZAC Les Minotiers

LEGENDE :

PMx : sondage à la pelle mécanique

Pz : point de prélèvements des eaux

Tableau de synthèse des informations des parcelles portant les sondages

N° sondage	N° parcelle	Superficie	Adresse cadastrale
PM10	000 AC 260	33 233	Le Canton
PM9	000 AL 388	10 413	3 rue Champolilon
PMB	000 AL 514	5 338	Avenue de l'industrie
PM7	000 AL 266	8 719	Avenue Chrales de Gaulle / Avenue de l'industrie
PM6	000 AL 482	7 889	Gringalet
PM4	000 AL 224	3 225	Rue de la fraternité
PM3	000 AL 48	476	12 avenue Charles de Gaulle
PM2	000 AL 381	716	Gringalet
PM1	000 AL 505	17 295	Gringalet

Vu pour être annexé à mon arrêté n° 38- 2019-01-21-008 du 3 1 JAN. 2019

Le Préfet

Pour le Préfet, par dé le ation Le Secrétaire Général

Philippe FORTAL





AMENAGEMENT DE LA ZAC DES MINOTIERS SUR LA COMMUNE DE PONT-DE-CLAIX

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE



ANNEXE 6 : AVIS DELIBERE DU 21 JUILLET 2022
DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUR L'ACTUALISATION
DE L'ETUDE D'IMPACT







Autorité environnementale

http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/l-autorite-environnementale-r145.html

Avis délibéré de l'Autorité environnementale sur l'actualisation de l'étude d'impact de la Zac des Minotiers sur la commune de Pont-de-Claix (38)

n°Ae: 2022-40

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

L'Ae¹ s'est réunie le 21 juillet 2022 à La Défense. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'actualisation de l'étude d'impact de la Zac des Minotiers sur la commune de Pont-de-Claix (38).

Ont délibéré collégialement : Nathalie Bertrand, Barbara Bour-Desprez, Karine Brulé, Marc Clément, Sophie Fonquernie, Louis Hubert, Christine Jean, Philippe Ledenvic, Jean-Michel Nataf, Michel Pascal, Alby Schmitt, Véronique Wormser

En application de l'article 4 du règlement intérieur de l'Ae, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Étaient absents : Sylvie Banoun, Virginie Dumoulin, François Letourneux, Serge Muller

L'Ae a été saisie pour avis par SNCF Gares & Connexions, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 10 mai 2022.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-7 du même code, l'avis a vocation à être fourni dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'Ae a consulté par courriers en date du 24 mai 2022 :

- le préfet de département de l'Isère, qui a transmis une contribution en date du 29 juin 2022,
- le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) d'Auvergne-Rhône-Alpes, qui a transmis une contribution en date du 28 juin 2022.

Sur le rapport de Gilles Croquette et Michel Pascal, qui se sont rendus sur place le 5 juillet, après en avoir délibéré, l'Ae rend l'avis qui suit.

Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis. Une synthèse des consultations opérées est rendue publique avec la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet (article L. 122-1-1 du code de l'environnement). En cas d'octroi, l'autorité décisionnaire communique à l'autorité environnementale le ou les bilans des suivis, lui permettant de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité des prescriptions, mesures et caractéristiques (article R. 122-13 du code de l'environnement).

Conformément à l'article L. 122-1 V du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

Le présent avis est publié sur le site de l'Ae. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).



Synthèse de l'avis

L'opération qui nécessite l'actualisation de l'étude d'impact de la Zac des Minotiers à Pont-de-Claix (38) est la création, dans cette Zac, d'une halte voyageurs ferroviaire remplaçant la gare actuelle distante de 1,5 km. La halte est située sur la ligne ferroviaire Grenoble-Gap.

L'opération a pour objectif de créer une halte ferroviaire dans la Zac qui comprend une zone de logements et un pôle d'échange multimodal (tramway, bus, vélo). La gare actuelle, située dans le centre-ville de Pont-de-Claix à 1,5 km, sera conservée uniquement pour le transport de marchandises. Par ailleurs, la future halte ferroviaire n'est pas concernée par le périmètre du plan de prévention des risques technologiques de Pont-de-Claix, contrairement à la gare actuelle.

Les principaux enjeux environnementaux soulevés par les modifications apportées au projet initial sont, selon l'Ae :

- la réduction des incidences liées au trafic routier (polluants atmosphériques, bruit, émissions de gaz à effet de serre) grâce au développement de l'intermodalité,
- la limitation de l'exposition aux risques technologiques,
- les nuisances sonores générées par les circulations ferroviaires,
- la qualité des eaux souterraines.

Sur l'ensemble de ces thématiques, sensibles dans le sud de l'agglomération grenobloise, l'Ae formule des recommandations destinées à mieux connaître l'état initial et à montrer en quoi l'opération contribue à l'amélioration de l'environnement. L'Ae recommande principalement :

- de décrire le service de trains express régionaux (TER) actuel, les origines et destinations de ses usagers ainsi que la demande potentielle de transports susceptible d'être satisfaite par le déplacement de la halte,
- de préciser les mesures prévues en phase chantier pour le Lézard des murailles, le Crapaud calamite et les espèces exotiques envahissantes,
- de présenter, à l'occasion de la prochaine actualisation de l'étude d'impact de la Zac pour une demande de déclaration d'utilité publique, un bilan des émissions de gaz à effet de serre prenant en compte l'ensemble des éléments de la Zac et distinguant les émissions générées de celles qui seront évitées,
- de préciser les incidences de l'opération en termes de nuisances sonores,
- de procéder à une analyse de la pollution des sols et, si besoin, de définir des mesures d'évitement et de réduction pour la gestion des sols pollués et des eaux pluviales,
- de compléter le dossier en précisant les risques auxquels sont exposés les usagers de la future halte compte tenu de la présence à proximité d'une canalisation de transport d'éthylène.

L'Ae rappelle par ailleurs les observations formulées dans le cadre de l'avis d'autorité environnementale du 29 décembre 2016 à l'échelle du projet auxquelles il conviendra d'apporter des réponses dans le cadre de la prochaine actualisation de l'étude d'impact.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Ae sont présentés dans l'avis détaillé.



Avis détaillé

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

1.1 Contexte et contenu du projet

L'opération qui nécessite l'actualisation de l'étude d'impact de la Zac des Minotiers est la création d'une halte voyageurs ferroviaire remplaçant la gare actuelle distante de 1,5 km, au sein de la commune de Pont-de-Claix.

L'opération a pour objectif de rapprocher la halte de la Zac qui comprend une zone de logements et le pôle d'échange multimodal (PEM) « Pont-de-Claix l'Étoile » : vélo, bus, tramway. La gare actuelle sera conservée, sans arrêt de train voyageurs, sans que soit décrit dans le dossier le devenir des bâtiments, des services annexes (réservation de billets, personnel).

La gare actuelle est sur la ligne ferroviaire Grenoble Gap, et voit quotidiennement s'arrêter 19 trains. Elle permet notamment de rejoindre la gare SNCF de Grenoble en 8 minutes. Selon les informations fournies oralement aux rapporteurs, une trentaine d'usagers utilisent quotidiennement la gare.

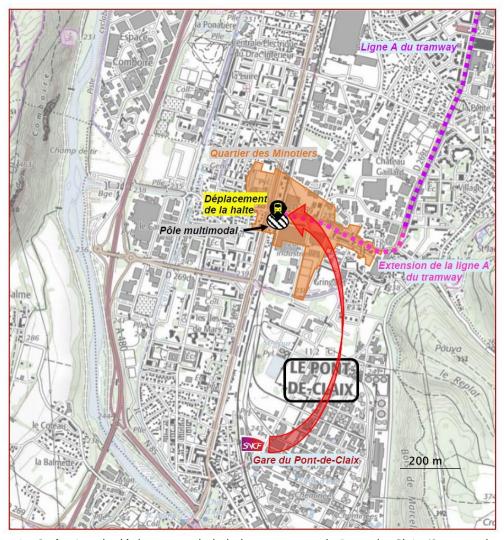


Figure 1 : Opération de déplacement de la halte voyageurs de Pont-de-Claix (Source : dossier)



Le PEM également inclus dans la Zac des Minotiers comprend :

- le terminus de la ligne A du tramway, qui dessert la gare SNCF de Grenoble avec un temps de trajet d'un peu plus de 35 minutes. Avec son extension récente en 2019, cette ligne comporte désormais 29 points d'arrêts intermédiaires et est la plus fréquentée du réseau de tramway de Grenoble avec plus de 21 millions de voyageurs par an ;
- un garage à vélos fermé et couvert de 100 places environ ainsi que 50 arceaux en accès libre abrités ;
- un parking relais d'une capacité de 51 places accueillant les véhicules des détenteurs d'un titre de transport. Un autre parking de 19 places, en stationnement libre celui-là, est également présent. Parmi ces places, deux sont réservées à l'auto-partage et deux autres au covoiturage. Deux emplacements sont également dotés d'une borne de chargement électrique ;
- une passerelle piétonne permettant de relier le parking relais et l'esplanade des mobilités au terminus de la ligne de tramway. Cette passerelle enjambe la voie ferrée et a été conçue afin de sécuriser les circulations piétonnes au droit du passage à niveau n°6 (PN6). Deux ascenseurs permettent une accessibilité aisée de part et d'autre de la traversée ;
- une station de la voie cyclable Grenoble Vizille ;
- les arrêts de bus des lignes C2 et C25.

Le Syndicat mixte des mobilités de l'aire grenobloise (SMMAG), Grenoble-Alpes Métropole, la commune de Pont-de-Claix, la commune d'Échirolles, la Région et l'Agence d'urbanisme de la région grenobloise (AURG) ont signé un protocole d'études partenariales sur le quartier des Minotiers afin de développer un projet urbain attractif autour de l'extension du tramway et de la création d'un pôle multimodal. Ce protocole vise à définir de façon opérationnelle l'articulation entre les projets urbains et les projets de transport.

La figure ci-dessous illustre la situation projetée attendue à court terme au niveau du pôle multimodal de l'Étoile.





Figure 2 : Vue de l'esplanade des mobilités (Source : dossier)

Halte ferroviaire

Le projet de Zac des Minotiers comprend principalement la construction de 1 700 à 1 900 logements à un horizon de vingt ans, dont 30 % de logements sociaux, soit environ 4 000 habitants, ce qui représente près de 40 % de la population actuelle de la commune dans un contexte de tendance à la baisse (cf. 2.1.1). La Zac comprend également le pôle multimodal (« l'esplanade des mobilités ») présenté plus haut.

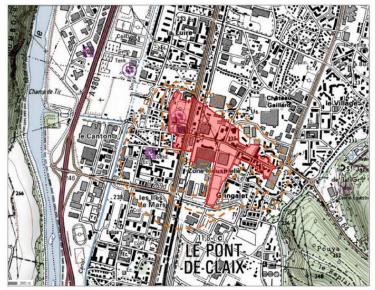


Figure 3 : Périmètre de la Zac des Minotiers (Source : étude d'impact initiale)

1.2 Présentation de l'opération et des aménagements projetés

La ligne au droit de la halte comprend une voie unique, contrairement à la gare actuelle où la ligne comprend deux voies. La future halte-voyageurs sera composée d'un quai latéral unique situé à l'ouest de la voie ferrée. Le déplacement de la halte voyageurs n'implique pas de modification du tracé ferroviaire.



Figure 4 : Zone d'implantation de la nouvelle halte, vue de la passerelle (Source : dossier)

Les caractéristiques principales de la halte seront les suivantes :

- une longueur de 150 m, permettant l'accueil de trains express régionaux (TER) de grande capacité,
- une hauteur de quai de 0,55 m,
- une largeur de 2,5 m, accessible pour les personnes à mobilités réduites (PMR).

Le quai s'inscrira sur un délaissé situé entre la voie ferroviaire existante et le parking existant du pôle multimodal.

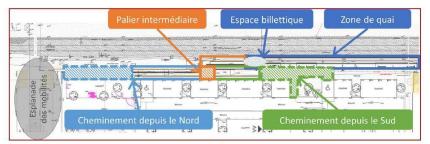


Figure 5 : Plan de situation (Source : dossier)

Les aménagements et mobiliers retenus principaux pour la future halte sont :

- trois abris étroits avec parement latéraux et arrière en tôle,
- · des bancs,
- des candélabres avec haut-parleurs tous les 25 m,
- un local technique.



Figure 6 : Vue projetée de la future halte depuis la passerelle située au nord (Source : dossier)

L'opération nécessite également la modification des temps d'attente au niveau des trois passages à niveau situés à proximité de la future halte (PN5, PN6 et PN7).

Les travaux sont prévus entre juin et novembre 2024. Ils seront réalisés en quatre phases : adaptation des équipements ferroviaires, travaux de voie avec remplacement des traverses au droit du futur quai, création du quai et implantation de l'ensemble des équipements. Les travaux ferroviaires nécessitent des interceptions temporaires de circulations (ITC) qui seront mises en œuvre préférentiellement de nuit afin de limiter les impacts sur les circulations. Au total, 44 nuits avec ITC sont prévues.

1.3 Procédures relatives au projet

L'historique récent du projet de Zac des Minotiers et sa traduction en termes de procédures sont les suivants:

- 2016 : finalisation de l'étude d'impact du projet de création de la Zac² qui a fait l'objet d'un avis d'autorité environnementale (préfet de région) le 29 décembre 2016 ;
- 2018 : un dossier au titre de la loi sur l'eau a été présenté au préfet et a fait l'objet d'une absence d'avis (avis tacite) de la mission régionale d'autorité environnementale le 27 juin 2018 ;
- 2022 : le présent dossier est présenté à l'Ae.

Il est à noter que le prolongement du tramway jusqu'au site du projet de Zac a fait l'objet d'un dossier de demande d'examen au cas par cas (préfet de région) en 2015. Il n'a pas été soumis à étude d'impact.

L'actualisation de l'étude d'impact fait suite à une décision après demande d'examen au cas par cas en date du 20 mars 2019 qui a été confirmée, après recours gracieux, par la décision du 20 mai 2019 de l'Ae. L'opération de déplacement de la halte ferroviaire relevant de la maîtrise d'ouvrage de SNCF Gares & Connexions, l'Ae, compétente pour rendre la décision après examen au cas par cas, l'est également pour rendre un avis sur l'étude d'impact en application du c) du 2° de l'article R. 122-6 du code de l'environnement.

L'opération de déplacement de la halte ferroviaire a fait l'objet d'une déclaration d'intention conformément aux articles L. 121-18 et R. 121-25 du code de l'environnement. Cette déclaration d'intention avait pour objectif d'informer le public sur l'objet de l'opération, les modalités de son élaboration ainsi que des conditions dans lesquelles le public y sera associé.

Une concertation avec le public a été menée du 1er au 26 février 2021, conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Cette étape avait pour objectif d'intégrer les observations formulées et répondre aux interrogations du public.

Une participation du public par voie électronique est prévue au cours des prochains mois. Par la suite, SNCF Gares & Connexions prendra une déclaration de projet portant sur la création de la nouvelle halte, qui sera adressée au préfet pour publications au recueil des actes administratifs. En l'état, le projet n'est pas soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme. En effet, il est exonéré de permis de construire (Article R. 423-1).

Une prochaine étape à l'échelle du projet a également été annoncée aux rapporteurs pour 2022. Un dossier de déclaration d'utilité publique doit être présenté au cours du deuxième semestre 2022, l'étude d'impact fera l'objet d'une nouvelle actualisation à cette occasion.

1.4 Principaux enjeux environnementaux de l'opération relevés par l'Ae

Les principaux enjeux environnementaux soulevés par les modifications apportées au projet initial sont, selon l'Ae:

 la réduction des incidences liées au trafic routier (polluants atmosphériques, bruit, émissions de gaz à effet de serre) grâce au développement de l'intermodalité,

Le projet était alors désigné sous le nom de « renouvellement urbain de la Centralité Nord ».



- la limitation de l'exposition aux risques technologiques,
- la limitation des nuisances sonores générées par les circulations ferroviaires,
- la préservation de la qualité des eaux souterraines.

2. Analyse de l'actualisation de l'étude d'impact

La partie 2 de cet avis porte sur les éléments présentés dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact qui concernent le déplacement de la halte ferroviaire. Ces éléments ont été présentés par le pétitionnaire sous la forme d'un nouveau document venant compléter l'étude d'impact initiale de la Zac datant de 2016. Ils sont correctement proportionnés et présentés de manière claire et didactique. Des compléments doivent néanmoins être apportés notamment sur les thématiques de la pollution des sols, des milieux naturels, des nuisances sonores et des risques technologiques.

L'Ae revient par ailleurs dans la partie 3 du présent avis sur les observations formulées à l'échelle du projet de la Zac des Minotiers dans l'avis d'autorité environnementale de décembre 2016.

2.1 État initial

L'état initial comprend pour chaque thématique les principaux éléments pertinents à l'échelle de la Zac ainsi que des informations plus ciblées sur l'opération.

2.1.1 Contexte territorial et urbain et milieu humain

Le secteur du pôle d'échanges intégrant la future halte ferroviaire fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Villancourt – Les Minotiers ». Les objectifs d'aménagement de cette OAP comprennent le renouvellement de l'image de la ville et le renforcement de son attractivité grâce notamment à l'articulation entre urbanisme et transport.

La population de Pont-de-Claix s'établit à un peu plus de 10 600 habitants en 2018. Celle d'Échirolles, commune située à proximité immédiate de la Zac au nord, est relativement stable à 37 000 habitants environ. Le programme local de l'habitat (PLH) de Grenoble-Alpes Métropole (2017-2022) prévoit la création de 600 logements supplémentaires à Pont-de-Claix et de plus de 1 000 à Échirolles.

Les bâtiments situés au niveau de la future halte ferroviaire comprennent à l'est un bâtiment R+1 accueillant des activités artisanales et de « petite industrie » et, à l'ouest, des maisons individuelles avec jardin. Un immeuble de logement collectif R+9 est situé le long de la voie ferrée à quelques dizaines de mètres plus au sud.





Figure 7 : Typologie du bâti à proximité de la future halte ferroviaire (Source : dossier)

De nombreux équipements d'enseignement, de pratique du sport (dont le centre aquatique Flottibule situé à une centaine de mètres), de santé, de services et culturels se trouvent à proximité du pôle d'échange multimodal.

2.1.2 Milieu physique

La Zac, dont l'altitude est comprise entre 233 et 236 m, est localisée à 1 km environ du Drac, dans un secteur d'alluvions récentes, et marquée par la présence de nombreux remblais liés à l'urbanisation.

La première masse d'eau souterraine est la masse d'eau « Alluvions du Drac et de la Romanche sous influence des pollutions historiques industrielles de Jarrie et Pont-de-Claix » (FRDG372) qui est à plus de 10 m de profondeur. Les informations fournies sur cette masse d'eau sont celles de 2014, ce qui nécessiterait d'être actualisé : l'état quantitatif était bon et l'état chimique médiocre. Des données de 2018 disponibles pour un forage situé à 120 m du site de la halte ferroviaire mettent en évidence un état médiocre des eaux souterraines lié notamment à la présence de métaux, de pesticides et de nitrates.

Le dossier mentionne également la présence au niveau du site de la nappe « *Drac moyen – Gresse aval* » identifiée par le Sdage comme ressource majeure à préserver pour l'alimentation en eau et comme ressource stratégique. Cette masse d'eau présente une certaine vulnérabilité du fait de sa protection de surface, peu épaisse et relativement perméable. Elle est considérée comme sensible aux pollutions directes par infiltration.

2.1.3 Milieu naturel

Le site est anthropisé. Il a été utilisé par de nombreuses activités industrielles. La zone naturelle remarquable la plus proche est la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique



(Znieff)³ « zone fonctionnelle de la vallée du Drac à l'aval de Notre Dame de Commiers » (de type II), située à 1 km environ.

Le diagnostic écologique réalisé pour l'étude d'impact initiale de la Zac a été complété à partir d'inventaires réalisés en 2020 et 2021, ciblés principalement sur la zone où sera déplacée la halte ferroviaire et de manière plus succincte à l'échelle de la Zac des Minotiers.

Aucun des 23 habitats naturels présents au sein de la Zac n'est protégé ou ne présente d'intérêt patrimonial particulier et la zone de la future halte ferroviaire est fortement urbanisée.

S'agissant de la flore, le nombre d'espèces recensées au sein de la Zac a diminué de 234 en 2015 à 116 en 2021. Deux espèces patrimoniales avaient été recensées en 2015 (le Pavot cornu et la Molène sinuée) sans donner lieu à la définition de mesures d'évitement et de réduction. Ces deux espèces n'ont pas été retrouvées en 2021.

Dix espèces végétales exotiques envahissantes avérées ont été recensées⁴.

S'agissant de la faune, le Lézard des murailles, espèce protégée, a été observé sur le site de la future halte. Le Crapaud calamite a été identifié à proximité, sur le site des « 120 Toises », et doit être pris en considération compte tenu de sa capacité à coloniser des secteurs nouvellement perturbés comme les chantiers. Vingt-et-une espèces d'oiseaux ont été contactées, dont quatorze protégées au niveau national et six à statut de conservation défavorable.

Cinq espèces de chauves-souris, protégées, ont été identifiées comme fréquentant le secteur en chasse et potentiellement en gîte dans le bâti. L'Ae observe que l'étude d'impact de 2016 mentionnait à proximité du site de la future halte un arbre présentant une potentialité forte de gîte pour les chauves-souris. Cet arbre a été abattu lors de la construction de l'esplanade des mobilités sans que le dossier ne précise les mesures mises en œuvre.

L'Ae recommande de préciser les résultats des investigations complémentaires menées depuis 2016 sur les gîtes potentiels de chauves-souris, en particulier ceux qui avaient été identifiés à proximité de la halte ferroviaire, et de préciser les mesures mises en œuvre le cas échéant.

2.1.4 Risques naturels, sanitaires et liés aux activités humaines

Le secteur est marqué par la présence de nombreux sites industriels. Huit installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont recensées à proximité immédiate, dont six sur la plateforme chimique de Pont-de-Claix parmi lesquelles trois se situent au-dessus des seuils Seveso⁵.

Nom générique d'une série de directives européennes relatives à l'identification des sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs. Les établissements industriels concernés sont classés en « Seveso seuil haut » ou en « Seveso seuil bas » selon leur aléa technologique, dépendant des quantités et des types de produits dangereux qu'ils accueillent. Isochem et Suez RR IWS Chemicals France se situent au-dessus du seuil Seveso haut. Becton Dickinson est au-dessus du seuil Seveso bas.



Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Faux-vernis du Japon, Ambroisie à feuilles d'armoise, Armoise des Frères Verlot, Buddleia du père David, Vergerette du Canada, Galéga officinal, Vigne-vierge commune, Robinier faux-acacia, Séneçon du Cap, Aster à feuilles de saule

Le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) « Le Pont de Claix (38) – Isochem et Vencorex », approuvé le 27 juin 2018, intègre dans son périmètre la gare actuelle qui est classée en zone « bleu foncé B2 ». Il serait utile de préciser dans le dossier les conséquences de ce classement qui impose de limiter très fortement l'augmentation de la population ou de son exposition. Par ailleurs, le cahier des recommandations du PPRT stipule que « Dans un délai de deux ans à compter de la date d'approbation du présent PPRT, il est vivement recommandé à la SNCF de réaliser une étude d'avant-projet en vue du déplacement de la gare actuelle hors du périmètre d'exposition aux risques ».

Selon les indications fournies oralement aux rapporteurs, l'approbation du PPRT ne serait néanmoins pas le fait générateur du déplacement de la gare.

L'Ae recommande de compléter le dossier en précisant les prescriptions et recommandations du PPRT de Pont-de-Claix applicables à la gare actuelle.

Le site est exposé à la pollution atmosphérique notamment en raison de la situation géographique de l'agglomération grenobloise (plaine relativement réduite entourée de massifs montagneux importants) et la présence de sources d'émissions conséquentes (transports routiers, activités industrielles, secteur tertiaire et résidentiel). Le dossier d'étude d'impact de la Zac (loi sur l'eau) mentionne des dépassements des valeurs limites de pollution sur les oxydes d'azote (41 microgrammes par mètre cube pour une valeur limite de 40), et sur les particules fines (sans indication dans le dossier sur l'importance de ces dépassements), sur le site lui-même, du fait de la présence dans la ZAC de deux voies de circulation importantes, le cours Saint André à l'ouest, qui est l'épine dorsale routière de Grenoble (plus long cours urbain de France, 8 km), et l'avenue Charles de Gaulle d'ouest en est. Les indications fournies sur la pollution atmosphérique sont uniquement qualitatives, peu précises et relatives à la période 2009–2014.

Or le projet de Zac a pour ambition d'y faire vivre 4 000 personnes de plus qu'aujourd'hui. Ainsi, une mise en cohérence entre le projet de Zac et les évolutions des infrastructures de circulation autour (réduction de la vitesse, limitation de la place de la voiture) paraît pertinente. De même, il paraît indispensable de modéliser plus finement l'impact en pollutions supplémentaires dues aux habitants de la Zac qui, malgré l'offre de transport en commun, prendront, d'après les projections, la voiture de manière très importante.

L'Ae recommande de compléter le volet relatif à la pollution atmosphérique de l'état initial par des informations quantifiées et récentes.

Le bruit routier est important dans le secteur de Zac avec la présence dans l'environnement immédiat d'axes bruyants classés en catégorie 46 (le cours Saint-André et la rue de la Paix), voire potentiellement 3 (avenue Charles de Gaulle). Concernant la voie ferrée, les niveaux de bruit observables, sont de l'ordre de 65-70 dB(A) de jour (ambiance non modérée) et de 55-60 dB(A) de nuit (ambiance modérée). Ces niveaux de bruit demeurent ponctuels (uniquement au passage des trains) et sont inférieurs à très inférieurs à ceux observés sur les axes routiers alentour.

Des pollutions des sols sont recensées dans le périmètre de la Zac et en particulier autour du projet de déplacement de la halte. Ces risques sont liés à la présence d'une ancienne activité de la société

⁶ Les infrastructures de transport terrestre sont classées en cinq catégories : de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante.



_

Alstom (pollution au chrome et au nickel avec possibilité de pollution par diffusion), des activités Alp'imprim (en cours de cessation d'activités), la présence d'une station-service encore en activité, de garages automobiles, de diverses activités industrielles ou artisanales et la proximité immédiate de la plateforme chimique de Pont-de-Claix. L'Ae revient sur ce point au 2.3.2 du présent avis.

2.1.5 Déplacements et accessibilité

Le dossier présente les principales caractéristiques du réseau routier et du trafic automobile (circulation, fonctionnement des carrefours dont la capacité est jugée suffisante), la desserte par les transports en commun du PEM (tramway A, réseau de bus), l'offre de stationnement (voitures et cycles), les travaux déjà réalisés au niveau du PEM (passerelle piétonne, garage vélos, parking relais, ligne « chronovélo » Grenoble – Vizille, etc.).

L'étude d'impact de la Zac est plus précise sur les modes de déplacement. La voiture reste très majoritaire sur la commune de Pont-de-Claix, légèrement plus que dans l'ensemble de l'agglomération.

Quelques informations sont fournies sur le service TER au niveau de la halte actuelle ainsi que sur les « zones de chalandise » (zones situées à moins de 500 m à pied et moins de 3 km en vélo) mais il n'est pas fourni d'estimation des populations correspondantes. Le dossier ne précise pas non plus les origines et destinations des usagers actuels, ni la demande potentielle de transport susceptible d'être satisfaite par le repositionnement de la halte et qui ne serait pas satisfaite par le tramway A. Puisqu'aucune enquête de déplacement n'a été faite, le maître d'ouvrage ne connaît pas le pourcentage d'usagers qui prendraient le train à la nouvelle halte, située à 1 500 m de la gare actuelle, et donc à 1 500 m du centre-ville de Pont-de-Claix.

L'Ae recommande de décrire le service TER actuel, son articulation avec le tramway, les origines et destinations de ses usagers ainsi que la demande potentielle de transport susceptible d'être satisfaite par le déplacement de la halte.

2.2 Analyse de la recherche de variantes et du choix du parti retenu

La seule variante évoquée dans le dossier concerne le positionnement de la halte par rapport à la voie ferrée. Initialement envisagé à l'est, le quai est dorénavant prévu à l'ouest. Selon les informations fournies aux rapporteurs, ce choix a été dicté par les restrictions de construction liées à la présence de canalisations transportant des matières dangereuses (éthylène et bromure). Compte tenu de la nature de l'opération envisagée, totalement intégrée au projet de Zac, cette présentation n'appelle pas d'observation particulière de l'Ae.

2.3 Analyse des incidences du projet et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

2.3.1 Incidences liées à la phase chantier

La base chantier, d'une surface de 300 m², est implantée au niveau de l'esplanade des mobilités et nécessitera d'interdire l'accès notamment à des places de stationnement dont deux places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR), sans précision sur les possibilités de substitution prévues.



Le volume total de déblais n'est pas quantifié dans le dossier. Même si le volume est très faible (« une centaine de m³ », a-t-il été indiqué aux rapporteurs), il est nécessaire de le mentionner, et de signaler aussi ce qui est prévu pour leur traitement, remblai sur site ou autre traitement.

Concernant le milieu naturel, un démarrage des travaux en hiver est annoncé afin de prendre en compte la présence sur site du Lézard des murailles. Cette mesure n'est pas adaptée car cela correspond à la période de brumation⁷. Par ailleurs, les travaux sont également indiqués comme étant programmés sur une période de cinq mois entre juin et novembre 2024. Ces informations ne garantissent pas l'absence d'incidences.

La problématique identifiée dans l'état initial d'une présence potentielle du Crapaud calamite n'est pas traitée et les mesures prévues pour la gestion des espèces exotiques envahissantes ne sont pas décrites.

Les indications sur les nuisances sonores sont peu précises. Il est seulement noté que « *les habitations les plus proches [...] sont pour la plupart suffisamment éloignées* » par rapport à un niveau de bruit jugé acceptable au-delà de sept mètres et sans faire de distinction entre les travaux de jour et de nuit.

Des mesures classiques sont par ailleurs prévues pour éviter et réduire les risques de pollutions accidentelles et les nuisances liées au trafic supplémentaire de poids-lourds.

L'Ae recommande de préciser les mesures prévues en phase chantier pour prendre en compte la présence du Lézard des murailles et la présence potentielle du Crapaud calamite et celles relatives aux espèces exotiques envahissantes et aux nuisances sonores.

2.3.2 Incidences permanentes

Milieu humain, déplacements et accessibilité

Les contributions reçues lors de la concertation de février 2021 font apparaître qu'une partie majoritaire des répondants est favorable au déplacement. Les incidences sont considérées comme limitées dans la mesure où la desserte en transports en commun permet de rejoindre en une dizaine de minutes le PEM où sera positionnée la future halte.

Le dossier considère par ailleurs que malgré des effets positifs attendus sur l'intermodalité (tram/TER, bus/TER et modes actifs/TER), le nombre d'usagers de la halte resterait inchangé. Selon les informations fournies aux rapporteurs, des études réalisées à l'échelle de l'étoile ferroviaire grenobloise ont mis en évidence un potentiel de l'ordre de 200 usagers par jour à l'horizon 2035 pour la halte ferroviaire de Pont-de-Claix. Ceci supposerait des investissements conséquents sur l'infrastructure, comprenant notamment le doublement de la voie, qui ne sont pas programmés à ce jour.

Les incidences liées à la modification des temps d'attente aux passages à niveau sont considérées comme peu significatives malgré des évolutions parfois importantes (allant d'une réduction de 129 secondes à une augmentation de 97 secondes selon les passages à niveau et les sens de circulation). Des aménagements routiers complémentaires sont à l'étude.

La brumation est un terme issu de l'anglais qui décrit la léthargie hivernale adoptée par certains animaux à sang froid comme les reptiles ou les amphibiens.



L'Ae observe par ailleurs que l'étude d'impact ne fournit pas d'information sur les ambitions en termes d'intermodalité à l'échelle de l'ensemble de la Zac des Minotiers.

L'Ae recommande de décrire les objectifs attendus du pôle d'échanges multimodal, notamment en termes de fréquentation.

Milieu physique

Le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est de privilégier l'infiltration dans le terrain naturel situé entre le quai et le parking et dans une noue dont l'emplacement n'est pas précisé. Ceci devra être validé en fonction des résultats de l'analyse des sols au regard de la vulnérabilité de la nappe (cf. infra).

L'effet du déplacement de la gare est annoncé comme positif pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) sans fournir d'estimation. Cette affirmation n'est pas démontrée en l'absence d'évolution des trafics entre le scénario projet et le scénario de référence. Dans l'état actuel du dossier, l'opération se traduit par une augmentation des émissions de GES (celles liées à la construction de la halte). À l'échelle de l'opération du déplacement de la gare, les émissions de GES qui seront générées compte tenu des travaux doivent être précisées.

L'Ae recommande de présenter un bilan des émissions de GES générées par l'opération de déplacement de la gare.

À l'échelle du projet de la Zac des Minotiers, il conviendrait en outre de faire un bilan des émissions de GES pour lesquelles l'étude d'impact initiale ne fournit aucun élément malgré des incidences majeures. L'analyse doit porter sur l'ensemble des éléments de la Zac (bâtiments, voiries, effets liés aux transports et notamment à l'intermodalité, etc.) et distinguer les émissions générées de celles qui seront évitées grâce au report modal. Ces éléments sont essentiels pour l'analyse des effets du projet et devront impérativement être présentés à l'occasion de la prochaine actualisation.

L'Ae recommande, à l'occasion de la prochaine actualisation de l'étude d'impact de la Zac, de présenter un bilan des émissions de gaz à effet de serre prenant en compte l'ensemble des éléments de la Zac et distinguant les émissions générées de celles qui seront évitées.

<u>Paysage et patrimoine</u>

Les effets sont considérés comme significatifs pour les maisons individuelles situées en bord de quai. La mise en place d'un brise-vue est indiqué comme étant à l'étude. Il convient de confirmer si cette mesure sera effective.

Risques naturels et sanitaires

Le dossier précise que le site est en zone de sismicité 4 sur une échelle de gravité allant de 1 à 5. Il ne précise pas les règles constructives et d'exploitation applicables, à la fois sur le projet, et *a fortiori* sur l'opération.

Comme pour les émissions de gaz à effet de serre, il est considéré que les effets de l'opération sur la pollution atmosphérique seront positifs. La démonstration devra être apportée à l'échelle du



projet de Zac, comme cela avait été demandé dans l'avis d'autorité environnementale de 2016 (cf. partie 3 du présent avis).

À cet égard, il paraît pertinent pour l'Ae que les principales sources d'émission à proximité immédiate de la Zac, en particulier le cours Saint-André, soient réduites pour atteindre les objectifs d'amélioration de la qualité de l'air sur la Zac.

La création de la halte ferroviaire aura des conséquences sur les nuisances sonores à cause de la modification de la vitesse de circulation des trains et des bruits liés au fonctionnement (annonces en gare, activité des usagers sur les quais). Une analyse est présentée pour les habitations situées le long du futur quai. Sur la base de mesures réalisées au droit de la gare actuelle et de la future halte, le dossier conclut que les trains de passage provoquent des émissions sonores plus élevées que celles des trains qui s'arrêtent en gare. Les résultats présentés dans le dossier ne semblent néanmoins pas cohérents avec cette conclusion⁸.

Par ailleurs, si la conclusion présentée dans le dossier s'avérait exacte, l'Ae relève que l'opération pourrait avoir pour conséquence d'augmenter significativement les niveaux sonores pour les habitations situées à proximité de la gare actuelle (dont certaines se trouvent à 20 m de la voie environ).

L'Ae recommande de revoir les explications fournies pour justifier l'absence d'incidence sur les émissions sonores pour les habitations situées à proximité de la future halte et d'examiner la situation des habitations situées à proximité de la gare actuelle.

Il n'a pas été réalisé à ce jour d'analyse des sols pour évaluer leur état de pollution. L'étude d'impact fournit une cartographie générale, mettant en évidence des pollutions variées, et annonçant que l'analyse fine des pollutions et des traitements sera faite à la parcelle. L'analyse pour la parcelle de la halte ferroviaire n'est pas disponible dans le dossier. Cette étude est nécessaire compte tenu des risques de pollution recensés (cf. partie 2.1.4 du présent avis). Dans le cas où des pollutions seraient détectées, il conviendra de définir des mesures pour la gestion des sols pollués et éventuellement d'adapter les dispositions prévues pour la gestion des eaux pluviales.

L'Ae recommande de procéder à une analyse de la pollution des sols et de définir, si besoin, des mesures d'évitement et de réduction pour la gestion des sols pollués et des eaux pluviales.

Risques technologiques

Le site de la future halte ferroviaire n'est pas inclus dans le périmètre du PPRT contrairement au site actuel. Il est en revanche concerné par le risque lié au transport de marchandises dangereuses en raison de la proximité des infrastructures routières et ferroviaires et de canalisations (dont notamment une canalisation d'éthylène qui suit le tracé de la voie ferrée dans le secteur du projet et une canalisation de gaz au droit du prolongement de la ligne de tramway). Le dossier précise les dispositions applicables pour les canalisations, qui sont respectées par le projet, mais ne précise pas dans quelle zone de danger se trouve la future halte ferroviaire⁹.

⁹ Une carte de synthèse est fournie à l'échelle de la Zac mais elle ne permet d'identifier clairement les risques auxquels les futurs usagers de la halte seront exposés.



Avis délibéré n°2022-40 du 21 juillet 2022

⁸ Les émissions sonores mesurées au droit de la halte actuelle sont de 60,4 dB(A) (niveau de jour) tandis que celles mesurées au niveau du site de l'implantation future sont de 55,9 dB(A).

L'Ae recommande de compléter le dossier en précisant les risques auxquels sont exposés les usagers de la future halte compte tenu de la présence à proximité d'une canalisation de transport d'éthylène.

2.4 Évaluation des incidences Natura 2000

L'analyse des incidences sur les sites Natura 2000 n'a pas été mise à jour par rapport au dossier initial qui concluait à un « *faible impact du projet sur les espaces Natura 2000 aux alentours du projet* ». Ceci n'appelle pas d'observation de la part de l'Ae.

2.5 Suivi du projet, de ses incidences, des mesures et de leurs effets

La seule mesure de suivi supplémentaire prévue dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact consiste en la réalisation de mesures de bruit après travaux au niveau des habitations. Il conviendrait de rappeler cette mesure dans le tableau de synthèse des effets et mesures.

L'Ae observe que les mesures prévues de suivi pour la thématique des déplacements dans le cadre de l'étude d'impact initiale portent sur le fonctionnement du réseau viaire. Compte tenu des objectifs de développement de l'intermodalité, auxquels le déplacement de la gare va contribuer, il serait opportun de prévoir un suivi de l'usage des transports en commun à l'échelle du PEM.

L'Ae recommande de prévoir un suivi de l'usage des transports en commun et de l'intermodalité à l'échelle du pôle d'échanges multimodal (PEM).

2.6 Résumé non technique

Le résumé non technique présente sous un format adapté et clair les principaux éléments de l'étude d'impact. Il devra être adapté pour tenir compte des évolutions qui seront apportées en réponse au présent avis.

L'Ae recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis.

3. Analyse des suites données aux recommandations de l'avis Ae n° 2016-ARA-DP-115 du 29 décembre 2016

La Zac des Minotiers a fait l'objet d'un avis d'autorité environnementale au stade du dossier de la création de la Zac qui était alors désignée sous le nom de Zac « *Centralité Nord* ». Cet avis a été rendu le 29 décembre 2016 par le préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes¹⁰.

Le dossier d'actualisation soumis à l'autorité environnementale en mai 2022 porte uniquement sur la prise en compte, dans le périmètre du projet, de l'opération de déplacement de la gare de Pont-de-Claix vers la halte ferroviaire de « Pont-de-Claix – L'étoile ». Il ne s'agit pas d'une actualisation globale de l'étude d'impact de la Zac, mais d'une actualisation de cette étude strictement limitée à l'opération. Il conviendra par conséquent de tenir compte des observations formulées dans l'avis de

¹⁰ Avis Ae n° 2016–ARA–DP–115 du 29 décembre 2016 : https://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20161229_avis_signe_pont_de_claix.pdf.



décembre 2016 et d'y apporter des réponses dans le cadre de la prochaine actualisation qui est annoncée à l'échelle de la Zac.

L'Ae rappelle ci-dessous les principales observations qui ont été formulées dans l'avis de décembre 2016 et auxquelles le dossier ne répond pas à ce stade.

L'avis du 29 décembre 2016 note que « des compléments, tel que précisé dans le dossier de la création de la Zac, sont annoncés comme devant être apportés dans le dossier d'étude d'impact de la réalisation de la Zac (étude géotechnique et étude hydrogéologique notamment) ».

L'Ae recommande de compléter le dossier afin de présenter les résultats des études géotechnique et hydrogéologique et d'en tenir compte pour l'analyse des incidences et la définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

L'avis du 29 décembre 2016 indique que « Le projet a [...] fait l'objet d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées, notamment sur le site des "120 toises" et il semblerait, d'après le dossier transmis que le projet ne soit pas concerné par un espace protégé naturel mais qu'une attention toute particulière devra être portée sur le Crapaud calamite ».

L'Ae recommande de compléter le dossier pour préciser les incidences sur les espèces protégées, en particulier le Crapaud calamite, et les mesures éventuelles correspondantes.

L'avis du 29 décembre 2016 note qu'il « aurait été intéressant de justifier les évolutions du projet au regard des enjeux environnementaux dans le cadre d'une démarche itérative » et que « De même, un scénario fil de l'eau intégrant les tendances d'évolution du site aurait permis de dégager les perspectives d'évolution de l'état de l'environnement en l'absence du projet ».

L'Ae recommande de justifier les évolutions du projet au regard des enjeux environnementaux et de présenter un scénario fil de l'eau intégrant les tendances d'évolution du site.

L'avis du 29 décembre 2016 note que « Les éléments justifiant la compatibilité du projet avec les documents cadres mériteraient toutefois d'être davantage précisés ».

En particulier et à titre d'exemple, le dossier loi sur l'eau annonce une compatibilité avec le schéma régional climat air énergie (SRCAE), alors que cela ne semble pas être le cas. Le projet de prévoit pas de réduction des émissions de GES, et ne prévoit pas non plus de production d'énergie renouvelable, alors que le potentiel solaire est avéré.

L'Ae recommande de préciser la compatibilité ou non du projet avec les documents cadres.

L'avis du 29 décembre 2016 note que « Le dossier d'étude d'impact n'évoque pas certains projets avoisinant le site et dont les effets cumulés pourraient utilement être pris en compte. En effet, d'après le dossier il apparait que plusieurs sites soient voués à évoluer au Nord de la commune ».

L'Ae recommande de compléter l'analyse des effets cumulés.

L'avis du 29 décembre 2016 note que « Le degré à partir duquel l'impact résiduel doit être qualifié de significatif, et à ce titre doit être compensé, n'est [...] pas précisé » et que « Les interactions entre les effets induits au niveau des différentes thématiques environnementales auraient aussi utilement pu être abordées ».



L'Ae recommande de préciser le degré à partir duquel l'impact résiduel est considéré comme significatif et nécessitant d'être compensé et de préciser les interactions entre les effets induits au niveau des différentes thématiques environnementales.

Concernant les risques naturels et technologiques, le projet est situé à proximité de la plateforme chimique de Pont-de-Claix, associée à un plan de prévention des risques technologiques qui était en cours de révision en 2016. L'avis du 29 décembre 2016 note qu'il « aurait été utile que le dossier produise une analyse de la bonne compatibilité du projet présenté (déjà bien détaillé) avec les hypothèses retenues au sein de l'étude d'impact en ce qui concerne [l'évolution prévisible des] périmètres de danger [du PPRT] et y associe, le cas échéant, la présentation des mesures dont il est raisonnable de penser qu'elles devront assortir le projet à ce sujet ». Le PPRT « Le Pont de Claix (38) – Isochem et Vencorex » a été approuvé le 27 juin 2018.

L'avis du 29 décembre 2016 note également que « l'emprise du projet est concernée par des risques liés à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses et même s'il est bien entendu que le projet devra, de toutes façons, respecter les mesures réglementaires de protection associées à ces risques. La présence, au sein du dossier, d'une analyse du même type serait la bienvenue ». L'Ae a formulé une recommandation en ce sens pour la halte, il convient de faire de même pour le projet dans son ensemble.

L'Ae recommande de présenter une analyse de la compatibilité du projet avec le PPRT « Le Pont de Claix (38) – Isochem et Vencorex » et les mesures réglementaires liées à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses, et les mesures qui en découlent sur la construction et l'exploitation de la halte.

Concernant les nuisances sonores et la pollution de l'air, l'avis du 29 décembre 2016 note qu'il « conviendrait de garantir l'efficience [des mesures proposées pour inviter à limiter la circulation sur certains tronçons de voirie] pour assurer une qualité de vie aux futurs résidents et vérifier qu'elle réponde aux niveaux conseillés par l'OMS ».

En matière de réduction de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores, l'Ae recommande de démontrer l'efficience des mesures proposées pour assurer une qualité de vie aux futurs résidents et de vérifier qu'elle réponde aux niveaux conseillés par l'OMS.

L'avis du 29 décembre 2016 note que « Les analyses faites pour étudier la gestion des eaux pluviales du projet sont imprécises et incomplètes. Dans un premier temps, le projet cherche à être vertueux dans sa gestion des eaux pluviales. Dans un second temps, il indique que le sol est impropre à l'infiltration en invoquant une perméabilité trop faible sur la majorité du site voire une problématique de sol pollué par endroits ».

L'Ae recommande de préciser les dispositions prévues en matière de gestion des eaux pluviales en prenant notamment en compte la problématique des sols pollués.

L'avis du 29 décembre 2016 note que les engagements relatifs aux mesures visant les milieux naturels, la faune et la flore « gagneraient à être plus fermes », que « certains enjeux particuliers (présence potentielle de chauves-souris dans les bâtiments et certains arbres) devront faire l'objet de diagnostics complémentaires avant certaines opérations pouvant avoir pour conséquence la destruction de gîtes potentiels ».



L'Ae recommande de confirmer l'engagement de réaliser les mesures présentées pour éviter et réduire les incidences négatives sur les milieux naturels, la faune et la flore et de compléter le diagnostic relatif à la présence de chauves-souris et de gîtes potentiels.

