

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Séance du CONSEIL MUNICIPAL du 25 FEVRIER 2020

Conseillers en exercice : 33

Sont présents : 28

Absents excusés : 5

Absents avec procuration : 4

**Secteur du Neubruchweg : Projet Urbain Partenarial (PUP)
selon la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
(ALUR) avec plusieurs opérateurs**

Rapport n° 881

Secteur concerné : Politique foncière et urbaine

Pôle : Aménagement et Cadre de Vie

Service instructeur : Urbanisme

Rapporteur : Jacques MEYER

Les parcelles cadastrées section 23 n° 186, 444, 447, 446 et 176 sont classées en zones 1AU (zone d'urbanisation future) et UX au Plan Local d'Urbanisme (PLU). A ce titre, elles peuvent, sous certaines conditions, être urbanisables de suite.

Ces terrains sont desservis par le Neubruchweg partiellement et sommairement aménagé.

Par ailleurs, l'accès/sortie de ce chemin n'est aujourd'hui possible qu'à partir de la route de Colmar, dans des conditions peu satisfaisantes en terme de sécurité.

Ce chemin est donc inadapté pour desservir la zone 1AU constructible. C'est pourquoi il est nécessaire d'aménager le Neubruchweg en :

- aménageant la partie actuellement sommairement aménagée ;
- aménageant la partie non viabilisée ;
- créant une sortie sur la RD 424 ;
- aménageant un îlot sur la route de Colmar afin d'interdire les manœuvres de « tourne à gauche » ;
- aménageant un cheminement dans l'amorce de la rue du Souvenir Français.

Ces travaux comprendront les travaux de voirie, d'assainissement pluvial, la pose des réseaux secs, l'éclairage public.

Ils sont en grande partie rendus nécessaires par l'urbanisation de la zone 1AU. Il est proposé que les futurs constructeurs/aménageurs de

la zone 1AU prennent en charge financièrement les travaux et soient donc tenus de conclure un Projet Urbain Partenarial (PUP).

Le PUP est un mécanisme de contractualisation de financement de la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction/aménagement.

Sa conclusion est une alternative au régime « classique » de la fiscalité de l'urbanisme puisqu'il entraîne, en contrepartie de la prise en charge pour le constructeur/aménageur du coût des équipements publics, une exonération de la taxe d'aménagement.

La présente délibération a pour objet d'arrêter les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre PUP au Neubruchweg et d'arrêter les dispositions de la convention PUP pour la première opération, à savoir : la Société CARRE EST concernant les terrains cadastrés section 23 n° 186, 446/187, 447/187, 444/187.

Périmètre du Projet Urbain Partenarial

Le périmètre d'application est délimité par le plan joint en annexe. Il est institué pour une durée de 10 ans.

Programme des équipements publics/lien de proportionnalité

La Ville de Sélestat s'engage à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par les projets de construction sur le périmètre ci-annexé. Ce programme consiste en l'aménagement du Neubruchweg comme indiqué ci-dessus.

Le coût total est estimé à 220 000 € HT.

Ces aménagements bénéficieront aux futurs habitants/usagers des projets immobiliers à venir mais également aux constructions existantes.

Au regard de cette situation, il est proposé d'appliquer la répartition suivante :

- 39,5 % pour le budget de la Ville (aménagement du Neubruchweg au droit des constructions existantes et amorce de la rue Souvenir Français)
soit 87 000 €
- 60,5 % pour les nouvelles constructions du périmètre PUP,
soit 133 000€

Délai de réalisation

La Ville de Sélestat s'engage à réaliser les travaux en coordination avec l'avancement du chantier de la première opération immobilière.

Mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du périmètre du PUP

Le mode de répartition s'appuie sur la constructibilité potentielle au sein du périmètre du PUP laquelle est estimée à 4040 m² de surface taxable.

Il est proposé de faire contribuer les opérateurs au coût des équipements publics au prorata de la surface taxable qui sera édifiée

par chacun d'entre eux à la suite de la délivrance des permis de construire.

Pour cela, il est proposé de déterminer le montant par m² de surface taxable, de la participation au PUP correspondant au montant du coût des travaux prévisionnels, soit 133 000 €, divisé par la surface taxable totale prévisionnelle du périmètre (4040 m²).

Il en résulte un montant de participation de 33 € par m² de surface taxable.

Il est à noter que ce montant n'est pas exclusif de la part départementale de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive qui restent dues par les opérateurs.

Montant de la participation financière due par les opérateurs

Les opérateurs s'engagent à verser à la Ville de Sélestat la somme correspondant à la surface taxable du permis de construire délivré multipliée par 33 € (participation par m² de surface taxable).

Modalités de paiement de la participation

En exécution d'un titre de recettes, les opérateurs s'engageront à verser à la Ville de Sélestat la participation du PUP mise à leur charge dans les conditions suivantes :

- le premier versement correspondant à 50 % du montant total interviendra 6 mois après la Déclaration d'Ouverture de Chantier adressée par l'opérateur ;
- le solde, soit 50 %, interviendra 12 mois après la Déclaration d'Ouverture du Chantier adressée par l'opérateur.

Exonération de la taxe d'aménagement

En vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre du PUP sont exonérées de la part communale de taxe d'aménagement.

Il est proposé que la durée de validité du périmètre ainsi défini soit de 10 ans.

LE CONSEIL MUNICIPAL
après avis favorable
de la commission « Développement de l'espace public »
réunie le 11 février 2020

VU

Le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 332-11-3, L 332-11-4, R 332-25-1

DECIDE

d'instituer un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP/ALUR) au sens de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme pour une durée de 10 ans dans lequel seront réalisés les équipements publics sus-

visés pour un montant prévisionnel de 220 000 Euros hors taxes dont 60,5 % mis à charge des opérateurs du périmètre PUP Neubruchweg soit 133 000 Euros hors taxes et 39,5 % seront pris en charge par la Ville de Sélestat, soit 87 000 euros hors taxes ;

S'ENGAGE à inscrire les crédits au chapitre 23 « immobilisations en cours » du budget principal 2021 ;

DECIDE d'adopter les modalités de répartition du coût de ces équipements entre les futurs opérateurs de la zone selon les modalités précédemment exposées ;

DECIDE d'arrêter le montant de la participation au PUP/ALUR à 33€/m² de la surface taxable telle qu'elle résultera des permis de construire qui seront délivrés ;

APPROUVE la première convention PUP/ALUR sur ce secteur avec la Société CARRE EST ci-annexée.

La présente délibération et la convention de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

Le périmètre sera reporté aux annexes du PLU.

Les participations qui en résultent seront inscrites au registre des participations.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer la Convention entre la Ville de Sélestat et la Société CARRE EST jointe à la présente délibération, les éventuels avenants à intervenir ainsi que tout document nécessaire à la mise en place de ce projet urbain partenarial.

P.J. : - périmètre PUP/ALUR
- plan : principe d'aménagement du Neubruchweg
- convention PUP / Carré Est

PACV/FH/CK
(DCM NEUBRUCHWEG PUP SELON LOI ALUR)

Adopté – 2 ABSTENTIONS : Caroline REYS – Bertrand GAUDIN

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE

Pour le Maire, par délégation
La Directrice du Pôle
Ressources et Modernisation

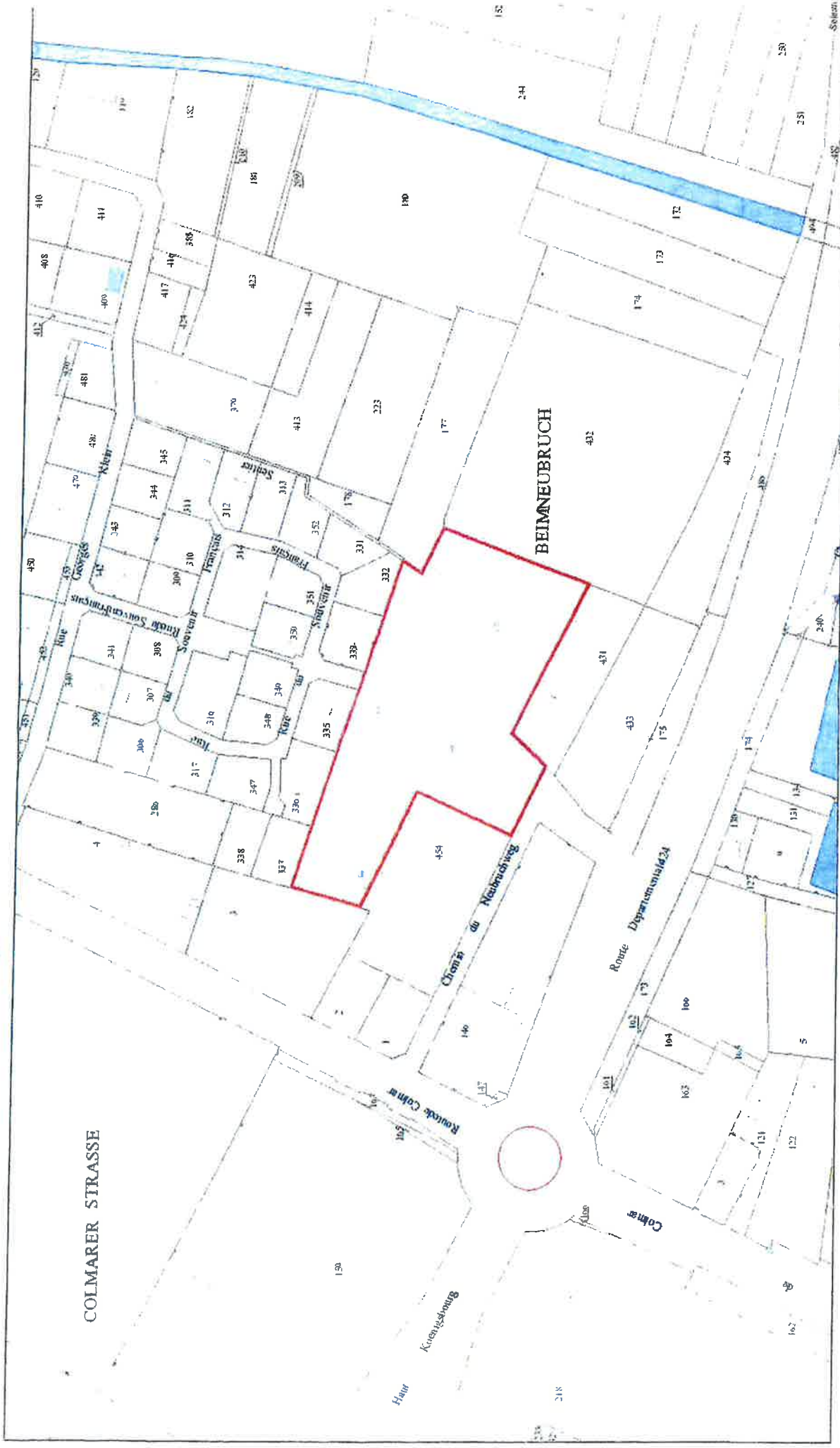


Sylvie BLUNTZER



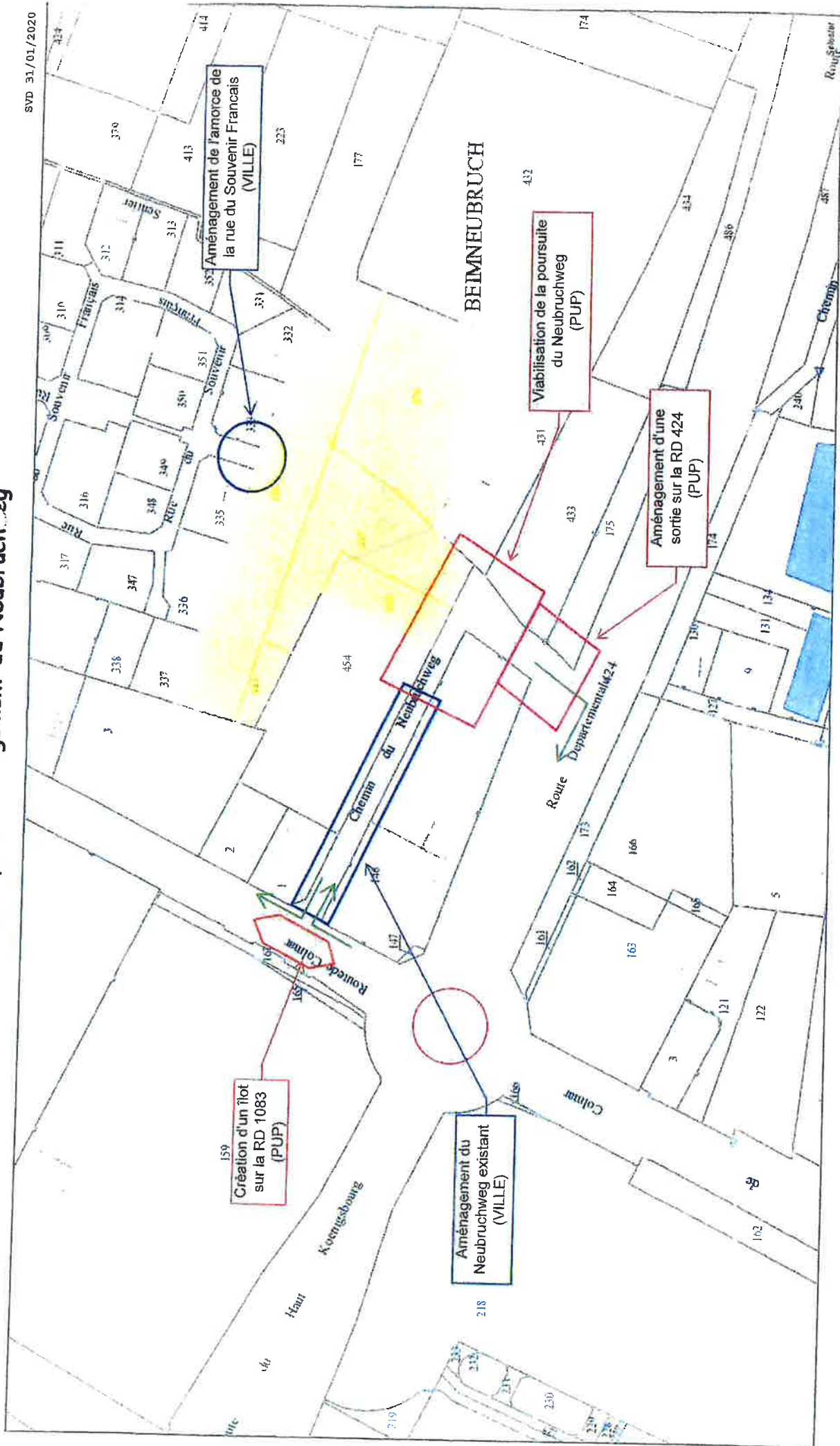
Certifié exécutoire
le 28. février 2020
Pour le Maire et par délégation,
l'Adjoint chargé des Moyens Généraux

Guy RITTER



Principe d'aménagement du Neubruch

SVD 31/01/2020



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

NEUBRUCHWEG

Préambule

En application des dispositions des articles L332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société dénommée « CARRE EST » Société anonyme au capital de 703 000,- Euros, dont le siège social est à LUTTERBACH (68640), Cité de l'Habitat, Route de Thann, identifiée au SIREN sous le numéro 494 443 419 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MULHOUSE, représentée par son directeur général, Monsieur Johnathan PRETOT.

D'UNE PART,

Et

La Commune de SELESTAT (67600) représentée par Monsieur le Maire, Marcel BAUER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du et ayant tous pouvoirs pour y procéder,

D'AUTRE PART.

La société CARRE EST envisage la construction de 6 bâtiments de types « Carrés de l'Habitat » permettant une servitude de passage de tous véhicule et réseaux au profit de la parcelle cadastrée section 23 parcelle n° 176 ; ainsi que la viabilisation d'une parcelle de terrain à bâtir ; l'ensemble situé chemin du Neubruchweg à SELESTAT (67600) cadastré section 23 parcelles n° 186, 446/187, 447/187, 444/187.

La présente convention de Projet Urbain Partenarial a pour objet la prise en charge financière partielle par la société CARRE EST de l'aménagement de la voirie publique à créer par la ville de SELESTAT, située chemin du Neubruchweg à SELESTAT (67600).

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

Article 1 :

La présente convention a pour objet de définir les modalités techniques et financières des travaux d'aménagement d'une voie publique permettant l'urbanisation des terrains cadastrés section 23 parcelles n° 186, 446/187, 447/187, 444/187 objet d'un permis de construire, déposé au nom de la Société CARRE EST ; qui intégrera aussi une servitude de passage tous véhicules et travaux au profit de la parcelle cadastrée section 23 parcelle n° 176

Les modalités techniques et financières sont détaillées en annexes de la présente convention.

Article 2 :

Le périmètre d'aménagement est constitué des parcelles cadastrées suivantes :

- . Section 23 parcelles n° 186, 446/187, 447/187, 444/187 objet d'un permis de construire au profit de la société CARRE EST, pour une surface de **6 559 m²**
- . ainsi que la parcelle cadastrée section 23 parcelles n° 176 pour une surface de **3 134 m²**

portant le total de la surface à **9 693 m²**

Article 3 :

Le montant total à répartir au prorata de la surface taxable est de 133 000 euros.

Le montant pris en charge par la société CARRE EST pour la réalisation des travaux prévus et assurés par la Ville de SELESTAT se monte à la somme de 90 552 € (quatre vingt dix mille cinq cent cinquante deux euros hors taxes), au prorata de la surface réalisée par la Société CARRE EST (soit 2 744 m² de surface taxable).

La Société CARRE EST se libérera de cette somme selon les modalités suivantes :

- le premier versement correspondant à 50 % du montant total interviendra 6 mois après la Déclaration d'Ouverture de Chantier adressée par l'opérateur à la commune,
- le solde, soit 50 %, interviendra 12 mois après la Déclaration d'Ouverture du chantier adressée par l'opérateur à la Commune.

La Ville de Sélestat s'engage à réaliser les travaux en coordination avec l'avancement de Chantier de la première opération immobilière.

Article 4 :

Conformément aux dispositions de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, le périmètre d'aménagement défini à l'article 2 est exclu du champ d'application de la Taxe d'Aménagement (part communale) pendant une durée de 10 ans à compter de la date d'affichage en Mairie de la mention de la signature de la présente convention.

Article 5 :

La présente convention s'applique exclusivement à l'opération et au périmètre décrits aux articles 1 et 2 de la présente convention pour la durée de validité du permis de construire.

Article 6 :

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de Projet Partenariat Urbain doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

ANNEXES

- . le plan cadastral avec les parcelles concernées par les travaux d'aménagement du présent document
- . le plan d'aménagement de la voirie publique à réaliser
- . le chiffrage des travaux envisagés
- . le plan masse du projet envisagé par la société CARRE EST

Fait à

le

En 2 exemplaires originaux sur 2 pages (+ annexes)

Pour la société CARRE EST

Pour la Commune de SELESTAT

Johnathan PRETOT
Directeur Général

Marcel BAUER
Maire

PC SELESTAT

PC2b PC5 - Plan de masse

Les Carrés Art'Mony

Chemin de Neubruchweg
67600 SELESTAT

Zon(e)	1AUa	Dessin	A/2020
Section(s)	23	SAJFR	3
Parcelle(s)	145, 146, 147	N° Dossier	C
			D
			E

Atelier Alain Calvez
4 Flandres des Arches
TEL: 03 88 28 33 37

CARRÉ DE l'habitat
Société Immobilière
SARL CARRÉ DE l'habitat
14, rue de la République
67000 STRASBOURG
TEL: 03 88 28 33 37

Ech: 1:500 Date: 15/01/20

Page n°3

Semuaque

Surface du Terrain: 5012 m²
Surface espace vert: 2427 m²
dont 1769 m² en zone 1AUa
ce qui représente 38,6% de la surface
du terrain en zone 1AUa
Emprise au sol: 1 894,28 m²

LEGENDE

- Limites de propriété
- Limites zone constructible
- 361.92 Altitude TF NGF
- 361.92 Altitude TN NGF

VEGETAUX

Haies vives

- 31 arbres à planter dans les espaces verts
- 14 arbres pour ombrager les aires de stationnement (1 arbre repris pour 4 places, soit 5 au total)

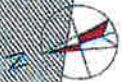
Sable stabilisé

JARDINS

SURFACE VERTE COMMUNE

Rue du Souvenir Français

Chemin de Neubruchweg



NEUBRUCHWEG

Estimation des travaux

1) Aménagement du cheminement rue du Souvenir Français			
- Démolition 200m ² enrobés/5€/m ²		1 000 €	
- Cheminement béton désactivé sur structure existante 60m ² X 60€		3 600 €	
- Démolition structure sur 0,60m + apport terre végétale 84m ² X 35€		2 940 €	
- Plantation arbustes 84m ² X 15€		1 260 €	
- Plantation 2 arbres		1 000 €	
- 1 candélabre 1 500€ + 20 ml génie civil 20 X 70€		2 900 €	
		<u>12 700 €</u>	(Ville)
2) Traitement des eaux pluviales Neubruchweg existant + Projet			
- 70 ml PV Ø 200	7 000 €		
- 2 bouches d'égout créées	1 200 € =>	8 200 €	(Ville)
- 1 bouche d'égout créée	600 €		
- Puits et vue d'infiltration	3 000 €		
- Rétablissement fossé RD + 2 têtes de pont préfabriquées	1 000 € =>	4 600 €	(PUP)
3) Chemin du Neubruchweg existant			
- 880 m ² X 25€/m ²	22 000 €		
- Pavés – bordures 200 ml X 40	8 000 €		
- Travaux divers (purges, main courante, suppression accot aire, reprise bordure A2)	10 000 € =>	40 000 €	(Ville)
- éclairage public : 6 u X 1500 €	9 000 €		
130 ml à 70 €	9 100 € =>	18 100 €	(Ville)
- Télécom étude 1 X 3000	3 000 €		
130 ml à 70 €	9 100 € =>	12 100 €	(PUP)
- Enedis	0 €		
- Ilot RD 1083		20 000 €	(PUP)
4) Extension chemin Neubruchweg			
- 400 m ² X 100 € HT	40 000 €		
- Traitement spécifique carrefour	2 000 €		
- Eclairage public 30 X 70 + 1500	4 000 €		
- Trottoir neuf RD424 béton désactivé 200m ² X 80	16 000 € =>	62 000 €	(PUP)

5) Traitement RD 424

- | | | |
|---|------------|----------------|
| - Ilot (y compris déplacement panneau d'agglo
+ marquage au sol) | 10 000 € | |
| - Bordures : 110 ml X 50 € | 5 500 € | |
| - Démolition enrobés : 200 X 5 | 1 000 € | |
| - Bande cyclable : structure + enrobés 200 X 30 | 6 000 € => | 22 500 € (PUP) |

TOTAL : 200 200 € HT X 1,1 = 220 000 € HT

