

PROJET DE CONVENTION RELATIVE A LA CONCLUSION D'UNE CONCESSION DE STATIONNEMENT A LONG TERME (Stationnement en domaine public)

Entre les soussignés :

La Commune de Bagnols-sur-Cèze

Représentée par son Maire, Jean-Yves Chaplet

Dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du JJ/MM/AAAA

D'une part,

Ci-après dénommée « Le Concédant » ou « la commune de Bagnols-sur-Cèze »

ET :

La société dénommée la SCCV BAGNOLS CARCAIXENT

XX

Ci-après dénommée « le Concessionnaire »

Il a été exposé ce qui suit :

La Société SCCV BAGNOLS CARCAIXENT envisage la réalisation d'une opération immobilière comprenant 110 logements, ainsi que des bureaux, une maison de santé et des commerces. Conformément au règlement d'urbanisme en vigueur, ce projet implique la création de 152 places de stationnement conformément au règlement d'urbanisme en vigueur.

À ce titre, il est prévu la réalisation en sous-sol de 114 places de stationnement au niveau R-1, dont 106 attribuées aux logements et 8 aux bureaux. Toutefois, l'emprise foncière du projet ne permet pas d'aménager l'intégralité des places exigées en raison de plusieurs contraintes :

1. **Présence d'un cuvelage existant** : Le sous-sol de la parcelle est déjà cuvelé pour protéger les ouvrages contre les infiltrations d'eau. Ce cuvelage définit une limite physique au-dessous de laquelle il n'est pas possible de poursuivre l'excavation sans remettre en cause l'intégrité de l'ouvrage et la stabilité de l'immeuble.
2. **Proximité de la nappe phréatique** : La nappe phréatique est située immédiatement sous le niveau de cuvelage. Tout approfondissement en sous-sol nécessiterait des travaux lourds de rabattement ou de confinement de nappe, générant des risques majeurs d'infiltration, d'instabilité et de pathologies structurelles pour le bâtiment et pour les parcelles voisines.
3. **Contraintes structurelles et de sécurité** : Le cuvelage est conçu pour garantir la pérennité et la sécurité des fondations. Le franchissement de cette limite impliquerait une reconstruction intégrale du système de soutènement, ce qui est techniquement inenvisageable. L'augmentation du nombre de niveaux souterrains engendrerait par ailleurs des contraintes supplémentaires en termes de ventilation, désenfumage et évacuation, difficilement compatibles avec les dimensions de la parcelle.
4. **Impossibilité de créer davantage de places dans le volume existant** : La configuration des rampes d'accès et des circulations automobiles occupe une part incompressible de la surface utile, ce qui limite la densité de stationnement possible. Les 114 places projetées constituent donc le maximum atteignable dans les volumes exploitables.
5. **Permis d'aménager** : L'existence d'un permis d'aménager qui prévoit la réservation d'un cœur d'ilot vert pour la qualité du projet et l'infiltration des eaux ne permet pas de penser des poches

de stationnement en aérien dans l'emprise du projet.

Afin de répondre à ces contraintes, la société SCCV BAGNOLS CARCAIXENT a sollicité la Commune sur le fondement de l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lequel prévoit que, lorsque le bénéficiaire du permis de construire ne peut satisfaire à l'ensemble de ses obligations en matière de stationnement, il peut y être tenu quitte en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation.

Le projet se situe à proximité de plusieurs espaces publics de stationnement gratuit. Soucieuse de préserver les équilibres locaux et de garantir la disponibilité du stationnement en centre-ville (notamment sur la place Pierre Boulot), la Commune de Bagnols-sur-Cèze a décidé de répondre favorablement à cette demande en mobilisant prioritairement les places situées au sud du projet, dans le quartier des Escanaux, jouxtant directement l'opération.

En conséquence, et conformément à l'article UA12 du Plan local d'urbanisme, les 38 places destinées aux commerces et à la maison de santé seront prises en charge en dehors de l'opération, sur le domaine public, dans le cadre de la présente convention de concession de stationnement, selon les modalités ci-après définies.

Objet	SDP	Nbre stationnement	Localisation du stationnement
Habitat	1437,66	24	Stationnement sous-terrain
Logements locatifs sociaux	3658,05	54	Stationnement sous-terrain
Résidence services séniors	1656,27	28	Stationnement sous-terrain
Bureaux	472,29	8	Stationnement sous-terrain
Maison de santé	284,17	18	Domaine public
Commerces	305,47	20	Domaine public
TOTAUX	7813,91	152	

Enfin, il est précisé que le présent contrat ne préjuge ni de la délivrance du permis de construire, ni de l'issue des éventuels recours dont ce dernier pourrait faire l'objet.

En conséquence de ce qui précède, il est convenu entre les soussignés ce qui suit :

Article 1 : Objet

Par les présentes et en exécution des obligations liées à l'obtention du permis de construire, la Commune de Bagnols-sur-Cèze concède 38 emplacements de stationnement, préexistants, situés place Henri Jeanjean et le long du chemin des Dames tel qu'indiqué sur le plan présent en annexe. Les places de stationnement du parking, objets de la présente concession, constituent une dépendance du domaine public.

Cette concession permettra à la SCCV BAGNOLS CARCAIXENT de satisfaire, aux exigences fixées par le PLU en matière de stationnement, par l'obtention d'une occupation à long terme de places de

stationnement, pour son projet immobilier concernant la réalisation d'un programme immobilier sur le site dit de « Carcaixent ».

Le Concessionnaire déclare connaître parfaitement les places de stationnement mises à sa disposition et citées ci-dessus pour les avoir vues et visitées et les a trouvées conformes à leur destination. Les emplacements sont libres de toute chose.

Article 2 : Durée

La présente concession est consentie pour une durée de 15 années et pourra être renouvelée à l'échéance sur accord exprès des Parties.

Article 3 : Conditions suspensives et prise d'effet

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive d'obtention du permis de construire pour l'opération visée à l'article 1 c'est-à-dire purgé du délai de retrait et du délai de recours des tiers. La réalisation de la condition suspensive entraînera l'application définitive de la présente concession sans qu'aucun acte complémentaire ne soit exigé.

A défaut de réalisation de cette condition, le contrat sera caduc de plein droit et sans formalité.

Il est également précisé que le retrait amiable du permis de construire par le titulaire ne saurait être interprété comme un motif de non-réalisation de la condition suspensive entraînant la caducité du contrat.

La convention prend effet à l'achèvement des travaux de construction projetés par le concessionnaire qui s'engage à réaliser les formalités à sa charge prévues aux articles R. 462-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 4 : Modalités financières

En contrepartie du droit de stationnement, le Concessionnaire versera au Concédant, une redevance annuelle d'un montant de 2.000 € TTC (DEUX MILLE EUROS TTC).

L'ensemble des redevances annuelles, capitalisées, sera versé en une seule fois à l'achèvement des travaux de construction projetés par le concessionnaire, soit un montant total de 30.000 € TTC (TRENTE MILLE EUROS TTC).

En cas de retard dans le règlement, la somme due sera de plein droit et automatiquement passible d'intérêt de retard au taux légal augmenté de trois points à partir de la date d'exigibilité

Article 5 : Obligations et droits des parties

En cas de transfert de gestion, de cession de l'immeuble visé au permis de construire ou de tout changement dans la qualité du Concessionnaire ayant souscrit la présente convention, celle-ci sera obligatoirement transmise in extenso au nouveau propriétaire.

Les obligations en relevant devront, par voie de conséquence, être intégralement assurées par ce dernier.

D'ici la prise de possession prévue à l'article 2, le Concessionnaire aura également la faculté de se substituer dans le bénéfice du présent contrat, toute personne au profit de laquelle le permis de

construire, visé à l'article 1, serait transférée.

Le Concessionnaire prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, il les entretiendra en bon état, tous travaux, embellissement et améliorations quelconques qui seraient faits par le Concessionnaire resteront en fin de concession la propriété de la Commune.

Le Concessionnaire s'interdit la réalisation de tout travaux visant à clôturer ou matérialiser la privatisation des places de stationnement et, plus généralement, tout aménagement non préalablement validé par le Concédant.

Il s'engage à respecter et à faire respecter, outre les dispositions du contrat, le règlement intérieur du parc de stationnement s'il existe, les règlements de police et de sécurité applicables au lieu, la signalisation, notamment en matière de limitation de vitesse, et plus généralement les règles du code de la route, ainsi que les instructions données par le représentant du Concédant.

Le Concédant pourra déplacer les véhicules en cas de sinistre, de danger présumé, ou après demande motivée au Concessionnaire restée infructueuse, passé un délai de 24 heures suivant la demande, notamment en cas de travaux.

Dès la fin du contrat et quelle qu'en soit la cause, le Concessionnaire devra restituer ces moyens d'accès à la Commune.

Article 6 : Sous-location

La présente concession est accordée personnellement et en exclusivité au concessionnaire.

Le Concessionnaire s'interdira expressément d'accorder à un quelconque tiers, un contrat de sous-location, à l'exclusion des propriétaires ou locataires de l'immeuble identifié à l'article 1.

Le non-respect de cette clause entraînera la résiliation immédiate du présent contrat.

Article 7 : Résiliation

Le Concédant se réserve le droit de mettre fin à la présente concession à tout moment et sans préavis pour des impératifs d'utilisation de l'espace et tout motif d'intérêt général.

Le Concédant peut à tout moment et sans indemnités, retirer l'autorisation d'occupation des places de stationnement à son bénéficiaire lorsque celui-ci ne respecte pas les conditions de cette autorisation.

Article 8 : Assurances

Le Concessionnaire devra contracter une assurance incendie-vol responsabilité civile auprès d'une Compagnie notoirement solvable.

Il dégage la responsabilité du Concédant en cas de vol, d'accident ou de dommages.

Le concessionnaire, ou ses ayants droit ou préposés, se déplacent, circulent et stationnent dans le parc de stationnement à leurs risques et périls, notamment en ce qui concerne les dommages, dégradation ou vols de leur véhicule ou leur contenu, ou à eux-mêmes.

Le Concessionnaire souffrira tous les travaux de réparation ou d'amélioration qui deviendraient utiles ou nécessaires dans le parc de stationnement, quels qu'en soient la durée et le dérangement qu'ils provoquent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

En cas de force majeure ou d'évènements susceptibles de gêner ou d'empêcher la fourniture de ses prestations au titre du contrat, le Concédant se réserve la possibilité d'en suspendre les effets en tout ou partie sans que sa responsabilité puisse être engagée de ce fait.

Article 9 : Litige

Pour l'exécution de la présente convention et notamment pour la signification de tous actes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

En cas de survenance d'un litige dans l'interprétation et l'exécution de la présente convention l'application de la présente convention, les signataires décident de rechercher un règlement amiable préalablement à tout recours contentieux.

A défaut de règlement amiable, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Nîmes.

Fait en deux exemplaires originaux,

Fait à Bagnols-sur-Cèze, le

Le Concédant –
La Commune de Bagnols-sur-Cèze
Représentée par son Maire, Jean-Yves Chaplet

Le Concessionnaire –
La SCCV BAGNOLS CARCAIXENT
Représentée par XXXXXXXX

ANNEXE – Localisation des places de stationnement objet de la présente concession

PROJET IMMOBILIER -SITE « CARCAIXENT »
CONCESSION DE STATIONNEMENT A LONG TERME

ANNEXE 1 - Plan des places identifiées

