CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

PLAN DE QUESTIONNEMENT
Haute-Goulaine
22 NOV. 2019

Préambule

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

La Société SAS SURBOISIERE, dont le siège social est à RENNES (35 000), immatriculée au RCS de RENNES sous le Numéro SIREN 839 841 657, représentée par Monsieur Jean-Marc VEYSSET en qualité de Président,

Ci-après dénommée « l'aménageur ».

ET

La commune de Haute-Goulaine, représentée par Madame Marcelle CHAPEAU, Maire, dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil Municipal n° 2019-11-03 du 15 novembre 2019,

Ci-après dénommée « la collectivité » ou « la commune ».

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement dénommée « La Surboisière » et sise dans le prolongement de la rue de Bretagne et entre la rue de la Surboisière et la rue du Pâtis Forestier sur les parcelles cadastrées section AZ n° 40, 41, 191, 193 et 195 et section BC n° 54 à 58 et 93.

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

ARTICLE 1 – Objet et nature de la convention

PA 0 44 0 7119 A 30 02

Par la présente convention, l'aménageur s'engage à participer au coût des équipements publics nécessités par son projet de lotissement, dont la liste est définie ci-après. La convention est passée sur le fondement de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme.

Elle s'intègre dans un périmètre de PUP, créé par délibération n° 2019-11-03 du 15 novembre 2019.

ARTICLE 2 – Programme de construction envisagé

Le terrain devant servir d'assiette aux deux lotissements dénommés « La Surboisière 1 et 2 » par l'aménageur est situé dans le prolongement de la rue de Bretagne et entre la rue de la Surboisière et la rue du Pâtis Forestier. Les terrains concernés, cadastrés section AZ n° 40, 41, 191, 193 et 195 et section BC n° 54 à 58 et 93, représentent une superficie d'environ 7,6 ha. Ce terrain constitue le périmètre d'application de la présente convention. Il est représenté sur le plan annexé aux présentes. L'aménageur souhaite faire édifier sur ces terrains un programme de 164 logements destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation dont 58 sont réservés à du logement social. Les demandes de permis d'aménager enregistrées sous les numéros PA 044 071 19 A 3002 et PA 044 071 19 A 3003 déposées le 31/07/2019, fixe une surface de plancher (SDP) maximale de 19 431m² pour la totalité des constructions à édifier.

ARTICLE 3 – Montant du projet urbain partenarial, coût des équipements publics et programme des travaux

Le projet visé à l'article 2 implique la réalisation des équipements publics suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont déterminés dans le tableau ci-dessous :

1) *Travaux d'aménagement du carrefour du Pâtis Forestier*
2) *Travaux d'aménagement de la rue du Pâtis Forestier*
3) *Travaux d'aménagement de la rue de la Surboisière*
4) *Maîtrise d'œuvre relative aux travaux dans le secteur de la Surboisière*
5) *Participation aux travaux réalisés par le SYDELA dans le cadre de l'aménagement du secteur de la Surboisière*
6) *Complexe de la Croix des Tailles – remise aux normes de la salle Christine CARON*
7) *Evolution des équipements "petite-enfance"/"enfance"/"jeunesse" : construction d'un nouveau multi-accueil et restructuration de l'Espace des Loriots – mission de programmiste*
8) *Evolution des équipements "petite-enfance"/"enfance"/"jeunesse" : construction d'un nouveau multi-accueil et restructuration de l'Espace des Loriots – travaux*

	AMENAGEMENTS CONCERNÉS PAR LE PROJET URBAIN PARTENARIAL		
	Nature des aménagements	**Coût total des aménagements**	**Quote-part à la charge de l'aménageur**
INFRASTRUCTURE DE PROXIMITE	*Travaux d'aménagement du carrefour du Pâtis Forestier*	246 000 euros HT	246 000 euros net
	Travaux d'aménagement de la rue du Pâtis Forestier	130 000 euros HT	130 000 euros net
	Travaux d'aménagement de la rue de la Surboisière	234 000 euros HT	234 000 euros net
	Maîtrise d'œuvre relative aux travaux dans le secteur de la Surboisière	22 733 euros HT	22 733 euros net
	Participation aux travaux réalisés par le SYDELA dans le cadre de l'aménagement du secteur de la Surboisière (78 521 euros pour la rue du Pâtis Forestier et 63 220 euros pour la rue de la Surboisière)	141 741 euros	141 741 euros net
SUPERSTRUCTURE DE NIVEAU COMMUNAL	*Complexe de la Croix des Tailles – remise aux normes de la salle Christine CARON*	408 696 euros HT	89 913 euros net
	Evolution des équipements "petite-enfance"/"enfance"/"jeunesse" : construction d'un nouveau multi-accueil et restructuration de l'Espace des Loriots – mission de programmiste	21 000 euros HT	4 620 euros net
	Evolution des équipements "petite-enfance"/"enfance"/"jeunesse" : construction d'un nouveau multi-accueil et restructuration de l'Espace des Loriots – travaux	700 000 euros HT	154 000 euros net
	TOTAUX	**1 904 170 euros**	**1 023 007 euros net**

Le coût total prévisionnel des dépenses de réalisation des équipements publics est fixé à la somme de 1 904 170 euros, auquel s'ajoute la TVA en vigueur à la date de réalisation.

Le total de la participation de l'aménageur s'élève à **1 023 007 euros net**.

PLAN DE SUBSTITUTION
Hauts-de-Seine
22 NOV. 2019

La commune s'engage à achever les travaux de réalisation de ces équipements au plus tard le 1er décembre 2024.

D'autre part, l'aménageur s'engage à assurer la maîtrise d'ouvrage et le financement direct des travaux d'aménagement d'une voie reliant la rue de Bretagne à la rue du Pâtis Forestier (études, maîtrise d'œuvre, travaux) prévue dans le périmètre des permis d'aménager 1 et 2 et conformément au programme des travaux des permis d'aménager.

ARTICLE 4 – Montant et nature de la participation

Au total, le coût des aménagements pris en charge par la commune s'élève à 1 904 170 euros.
Le montant de la participation totale à la charge de l'aménageur sera acquittée sous forme d'une contribution financière à hauteur de **1 023 007 euros**.

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

ARTICLE 5 – Révision du montant de la participation

En cas de modification du programme de logements ou de l'assiette foncière ou de tout autre élément nouveau à l'initiative de l'aménageur ayant un impact sur les équipements publics à réaliser, le montant de la participation pourra être revu, à la hausse ou à la baisse, en fonction des nouveaux besoins de l'opération. Ces évolutions seront actées par voie d'avenant.

ARTICLE 6 – Modalités de paiement

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la société SAS SURBOISIERE s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

En plusieurs versements correspondants à 3 fractions égales :

- 1er versement : à l'issue de la purge du recours des permis d'aménager référencés sous les numéros PA 044 071 19 A 3002 et PA 044 071 19 A 3003 et acquisition de l'assiette foncière par l'aménageur,
- 2ème versement : au commencement des travaux de voirie sous maîtrise d'ouvrage communale dans le secteur de la Surboisière (rue du Pâtis Forestier/rue de la Surboisière/carrefour du Pâtis Forestier),
- 3ème versement : à l'issue de la réception des travaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage communale.

Chaque versement correspondra au tiers de la participation totale, soit 341 002,33 euros.

Les délais de paiement pour les versements seront d'un mois, à compter de la réception du titre de recettes. Passées leurs dates d'échéance, toutes les sommes dues par l'aménageur au titre de la présente convention de participation porteront intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points,

sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Le montant de la participation sera actualisé lors des échéances de paiement en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction.

ARTICLE 7 – Garantie bancaire

Afin de garantir l'échéancier de paiement, l'aménageur s'oblige à fournir à la collectivité le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre préalablement agréé par la collectivité, garantissant solidairement avec l'aménageur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2021 et 2026 du code civil ainsi qu'au bénéfice des dispositions des articles 2032 et 2039 du code civil, le paiement d'une somme de 556 923 € représentant 50 % du montant de la participation de l'aménageur au coût des équipements publics. Ledit cautionnement devra être fourni dans les 15 jours suivant le délai de purge du recours des tiers relatif à l'obtention des deux permis d'aménager.

ARTICLE 8 – Réalisation des équipements publics

La collectivité assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux désignés ci-dessus et s'engage à les programmer en fonction du calendrier du chantier de l'aménageur afin d'assurer le bon fonctionnement de son opération. A ce titre, une coordination devra être mise en place entre l'aménageur et la collectivité. Le calendrier de réalisation des travaux sera actualisé annuellement par les parties et fera l'objet le cas échéant d'un avenant aux présentes.

ARTICLE 9 – Exonération de Taxe d'Aménagement

Toute construction édifiée sur le terrain d'assiette identifié à l'article 2 est exonérée de taxe d'aménagement communale. Cette exonération est établie pour les 5 ans à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention conformément à l'article R.33225-3 du code de l'urbanisme. Les autres contributions d'urbanisme restant applicables aux terrains formant l'emprise de l'opération de lotissement sont les suivantes :

- les équipements propres à l'opération de lotissement, article L.332.15 du code de l'urbanisme,

- la redevance d'archéologie préventive (RAP), article L.332-6-5° du code de l'urbanisme, ainsi que la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC), article L.1331-7 du code de la santé publique.

ARTICLE 10 – Avenants

Toute modification éventuelle de la présente convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'un avenant à la présente convention, pris dans les mêmes termes que la présente convention. Il fera notamment l'objet d'une délibération en Conseil Municipal.

ARTICLE 11 – Clause résolutoire

La présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas de non obtention du permis d'aménager et de non acquisition de l'assiette foncière des 2 permis d'aménager.

PLAN DE SUBSTITUTION
Haute-Goulaine
22 NOV. 2019

PA 0 440 7119 A30 02

ARTICLE 12 – Mutation – Transfert – Droits réels

Dès lors que l'opération de lotissement ci-avant désignée et les aménagements qui y seront réalisés seraient pour tout ou partie vendue, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférents des droits réels à un tiers, l'aménageur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'engagement de son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels à reprendre à son compte les obligations liées à la présente convention. La société SAS SURBOISIERE s'engage en outre à transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultantes de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait au moment de la cession.

ARTICLE 13 – Publicité de la convention

Une mention sera affichée à l'Hôtel de Ville de Haute-Goulaine, 2 rue Victor Hugo. Cette mention fera état de la signature de la présente convention ainsi que des lieux où elle peut être consultée. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 14 – Litiges

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de PUP et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de Nantes.

ARTICLE 15 – Effets

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis d'aménager déposée par l'aménageur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction. Si une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 16 – Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :
- pour Haute Goulaine, à la mairie,
- pour l'aménageur, en son siège social.

Fait à Haute-Goulaine en quatre exemplaires originaux, le 19 novembre 2019

Pour la Société SAS SURBOISIERE
Le Président, Jean-Marc VEYSSET

Pour la Commune de Haute-Goulaine,
Le Maire, Marcelle CHAPEAU

MAIRIE DE HAUTE GOULAINE (Loire-Atlantique)

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
Arrondissement de Nantes
CANTON DE VERTOU-VIGNOBLE
MAIRIE DE HAUTE-GOULAINE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-neuf, le 15 novembre à 19h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Marcelle CHAPEAU, Maire.

Etaient présents : *Mme SCOUARNEC – M. BACOU – Mme DESFORGES – M. RENAUD – Mme BUREL – M. CUCHOT – Mme JULIENNE – M. COCHARD – M. GRENIER – Mme BELIN – M. BRIDOUX – M. DECOURT – M. EON – Mme LAUNAY – Mme AUDRAIN – Mme GOURBIN – M. BOCANDÉ – M. MANDIN – Mme BESSONNET – M. COLAS – Mme BIRONNEAU et M. BOBINET*

Excusés (pouvoir) : *Mme HARDY donne pouvoir à Mme GOURBIN*
M. MANSOUR donne pouvoir à M. BOCANDÉ
M. QUEUDRUE donne pouvoir à M. COLAS
Mme LANDEAU donne pouvoir à Mme BIRONNEAU
M. GUILLOTEAU donne pouvoir à M. BOBINET

Absente : *Mme MARCHAIS*

Egalement présents : *M. LEZÉ (Directeur Général des Services) – Mme VIGIER (Directrice Pôle Population)*

Mme BELIN et Mme BUREL sont nommées secrétaires de séance.

PRÉFECTURE
Haute-Goulaine le :
22 NOV. 2019
PA 0 440 7119 A30 02

2019-11-03

Aménagement du secteur de la Surboisière – SAS Surboisière – projet urbain partenarial – approbation

Josette SCOUARNEC, adjointe à l'urbanisme, expose les faits.

Elle rappelle que, par délibération n°2018-02-11 en date du 16 février 2018, le Conseil Municipal a approuvé l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit de la "Surboisière". Elle ajoute que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la Surboisière prévoit, entre autres, l'aménagement de ce site.

C'est dans ce contexte que la SAS Surboisière projette la réalisation d'un lotissement dans ce secteur qui comptera 164 logements environ (dont 35% de logements locatifs sociaux). Ce projet implique la réalisation par la commune de différents équipements situés à proximité immédiate du futur lotissement, notamment la requalification des rues de la Surboisière et du Pâtis Forestier ainsi que l'aménagement d'un carrefour.

Le coût global de ces infrastructures de proximité est estimé à 774 474 euros HT. La SAS Surboisière a informé de son accord pour un financement de ces équipements à hauteur de 100%.

D'autre part, l'arrivée de nouveaux habitants va contribuer à l'augmentation de l'utilisation de différents équipements collectifs. A ce titre, il est rappelé que la commune doit assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de remise aux normes de la salle Christine CARON et doit également envisager une évolution de ses équipements "petite-enfance"/"enfance"/"jeunesse".
Le coût global de ces projets est estimé à 1 129 696 euros HT. La SAS Surboisière a informé de son accord pour un financement de ces équipements à hauteur de 22%.

Le financement de l'ensemble de ces projets par la SAS Surboisière peut se faire dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), en application des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme.

Le montant total de la participation totale de la SAS Surboisière s'élève ainsi à **1 023 007 euros net**. Conformément à la réglementation en vigueur, une exonération de taxe d'aménagement sera effective dans le périmètre de la convention.

La convention de PUP jointe en annexe de la présente délibération, détaille l'ensemble des informations énoncées ci-dessus et détermine notamment :

- la nature des équipements à financer,
- le montant de la participation ainsi que les modalités et délais de versement,
- la nature de la participation (contribution financière en l'espèce),
- le délai de réalisation des équipements publics par la commune,
- le périmètre de la convention.

Dans ce contexte, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Madame le Maire à signer cette convention et d'instaurer un périmètre de PUP.

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.332-11-3 et suivants,
Vu le plan local d'urbanisme révisé approuvé le 21 février 2014 et notamment son orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "Surboisière",
Vu la délibération n°2018-02-11 du 16 février 2018 relative à l'approbation de la modification n°1 du PLU,

Vu les permis d'aménager PA 044 071 19 A 3002 et PA 044 071 19 A 3003 déposés par la SAS "Surboisière" le 31 juillet 2019 relatifs à la construction d'un lotissement de 164 logements,
Vu le projet de convention de PUP ci-annexé,
Vu le périmètre du PUP ci-annexé,

Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 22 voix "pour" et 6 "abstentions" *(Loïc QUEUDRUE, Jean-Yves COLAS, Frédérique BIRONNEAU, Valérie LANDEAU, Eddy GUILLOTEAU et Laurent BOBINET)* **décide :**

- **d'APPROUVER** les termes de la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à conclure entre la commune de Haute-Goulaine et la SAS Surboisière,
- **d'APPROUVER** le programme des équipements publics à réaliser par la commune de Haute-Goulaine,
- **d'INSTITUER** un périmètre de PUP,
- **de VALIDER** le montant de la participation de la SAS Surboisière, à savoir 1 023 007 euros,
- **d'AUTORISER** Madame le Maire à signer ladite convention et tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- **de PRECISER** que le périmètre de la convention de PUP sera annexé au PLU.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE
Le 18 novembre 2019
Le Maire,
Marcelle CHAPEAU

Le Maire,

MAIRIE DE HAUTE-GOULAINE (Loire-Atlantique)

Marcelle CHAPEAU

AR-Préfecture de Nantes	Acte certifié éxécutoire
044-214400715-20191120-82-DE	Réception par le Préfet : 20-11-2019 Publication le : 20-11-2019