

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : ADOPTION D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL AVEC LA SCCV BOIS CHAPET POUR LA REALISATION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS AVENUE DU BOIS CHAPET

Le Projet Urbain Partenarial (PUP), institué par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, constitue un nouvel outil de financement des équipements publics rendus nécessaires par la réalisation d'un ou plusieurs programmes d'aménagement et de construction de logements, équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR), dans son article 165, consacré au financement de l'aménagement, apporte quelques évolutions au dispositif de PUP.

Dans le cadre des dispositions réglementaires, il est possible de délimiter un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs et les constructeurs participeront, sur la base de conventions, à la prise en charge des équipements publics, qu'ils soient à réaliser ou déjà réalisés, dès lors que ceux-ci répondent aux besoins des habitants.

La SCCV BOIS CHAPET a proposé à la Commune la réalisation d'un projet urbain maîtrisé et s'intégrant dans son environnement pour la construction de 57 logements. Ce projet sera réalisé sur un terrain sis avenue du Bois Chapet, inscrit en zone UDa et dont une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 figure au Plan Local d'Urbanisme, et représente une superficie totale de 5 889 m².

Ce programme de constructions va directement impacter les infrastructures communales. Il est donc nécessaire pour la commune de prévoir les équipements destinés à accueillir cette nouvelle population qui bénéficiera de l'ensemble des services publics municipaux.

Il y a donc lieu de préciser les modalités de partage des coûts pour le financement des équipements publics susmentionnés, à savoir :

- Prise en charge à 50,97 % du coût HT de l'aménagement de l'avenue du Bois Chapet,
- Prise en charge à 100 % du coût HT des travaux liés à l'extension du réseau électrique.

Le reste à charge sera supporté par la Commune de Mennecey.

Il est important de préciser qu'en cas de signature d'une convention de PUP, les constructeurs ou aménageurs seront exonérés de la part communale de la Taxe d'Aménagement pour une durée maximale de dix ans, en contrepartie de leur soutien financier à la réalisation des équipements publics.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'adopter le projet de convention de PUP, d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer celle-ci avec la SCCV BOIS CHAPET, et d'exonérer la SCCV BOIS CHAPET de la part communale de la Taxe d'Aménagement pour une durée de dix ans.

DELIBERATION

OBJET : ADOPTION D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL AVEC LA SCCV BOIS CHAPET POUR LA REALISATION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS AVENUE DU BOIS CHAPET

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.332-11-3, L.332-11-4, L.331-15 et R.431-23-2,

VU la loi n°2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion en date du 25 mars 2009,

VU la loi n°2014-366 relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) en date du 24 mars 2014 et notamment son article 165,

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et notamment son article 5,

VU le décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 précitée,

VU le décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme,

VU la délibération prise en Conseil Municipal de Mennecey en date du 7 juillet 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération prise en Conseil Municipal de Mennecey en date du 7 juillet 2017 approuvant le périmètre de projet en vue de l'adoption d'un projet urbain partenarial sur le site avenue du Bois Chapet,

VU le projet de convention ci-annexé,

VU le plan ci-annexé,

CONSIDERANT que le Projet Urbain Partenarial (PUP) constitue un nouvel outil de financement des équipements publics rendus nécessaires par la réalisation d'un ou plusieurs programmes d'aménagement et de construction de logements, équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants,

CONSIDERANT que, dans le cadre des dispositions réglementaires, il est possible de délimiter un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs et les constructeurs participeront, sur la base de conventions, à la prise en charge des équipements publics, qu'ils soient à réaliser ou déjà réalisés, dès lors que ceux-ci répondent aux besoins des habitants,

CONSIDERANT que, la SCCV BOIS CHAPET envisage la réalisation d'un programme de 57 logements, sur un terrain d'une superficie totale de 5 889 m², sis avenue du Bois Chapet, parcelles cadastrées BE n°77, 78, 79, 80, 83 et 303

CONSIDERANT que cette parcelle peut être ouverte à l'urbanisation compte tenu de son classement en zone UDa et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 figurant au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juillet 2017,

CONSIDERANT que les équipements publics, en particulier les infrastructures de voirie et de réseaux, seront impactés par la réalisation de ce programme de logements,

CONSIDERANT que la SCCV BOIS CHAPET a proposé la signature d'une convention de PUP afin de participer au financement de travaux relatifs aux équipements publics municipaux et particulièrement sur la voirie desservant les futurs logements et le réseau d'électricité,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de préciser les modalités de partage des coûts pour le financement des équipements publics susmentionnés, à savoir :

- Prise en charge à 50,97 % du coût HT de l'aménagement de l'avenue du Bois Chapet,
- Prise en charge à 100 % du coût HT des travaux liés à l'extension du réseau électrique,

CONSIDERANT que l'approbation d'un périmètre de PUP et l'adoption de conventions de PUP s'y rapportant obligent à exonérer les constructeurs et aménageurs de la part communale de la Taxe d'Aménagement pendant une durée maximale de dix ans,

APRES DELIBERATION,

APPROUVE le projet de convention de projet urbain partenarial avec la SCCV BOIS CHAPET.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer cette convention et tout document s'y rapportant.

DIT que la signature de cette convention emporte l'exonération au bénéfice de la SCCV BOIS CHAPET de la part communale de la Taxe d'Aménagement pendant une durée de dix ans.

DIT que les recettes afférentes à cette convention seront inscrites au budget primitif de l'année considérée, en fonction de l'état d'avancement du projet de promotion immobilière.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT
Maire de Mennecy
Vice-Président de la Région

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
ENTRE LA COMMUNE DE MENNECY ET LA SCCV BOIS CHAPET**

ENTRE :

La **Commune de Mennecy** située dans le département de l'Essonne, identifiée au SIRET sous le numéro 219103868 00010,

Ici représentée par Monsieur Dugoin-Clément, Maire de la Ville de Mennecy, agissant en vertu d'une délibération adoptée par le Conseil Municipal de la Commune en date du 3 novembre 2017,

Ci-après désignée la « **COMMUNE** »,

D'une part.

ET

La **SCCV BOIS CHAPET**, SCCV inscrite au RCS de Nantes sous le numéro 830 954 723, dont le siège social est 10, rue du Président Henriot, 44000 NANTES, représentée par Monsieur Fabien LEGROS, dûment habilitée à l'effet des présentes suivant pouvoir demeuré annexé aux présentes.

D'autre part.

Ci-après désignée le « **PROMOTEUR** »,

Ci-après dénommées conjointement les « **PARTIES** »,

EXPOSE

Le PROMOTEUR envisage la réalisation d'une opération de construction de 57 logements, sur des terrains, parcelles cadastrées BE 77, 78, 79, 80, 83 et 303 situés sur la Commune de Mennecy, sis avenue du Bois Chapet, qui a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée le 3 août 2017.

A cette fin, le PROMOTEUR a conclu le 18 avril 2017, avec le propriétaire des parcelles, une promesse unilatérale de vente sous diverse conditions suspensives.

Ces parcelles sont situées en zone UD et figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 site avenue du Bois Chapet au PLU de la COMMUNE approuvé par délibération du conseil municipal le 7 juillet 2017, et représentent une superficie totale de 5 889 m², et nécessitent pour recevoir le projet du PROMOTEUR la réalisation d'équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs usagers et habitants de son Opération de construction, notamment en matière d'équipements publics.

C'est dans ces conditions que les PARTIES se sont rapprochées dans le cadre de la présente convention de Projet Urbain Partenarial (« PUP »), pour définir ensemble les modalités pratiques de leur partenariat, conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme ci-dessous reproduit à l'annexe 2.

Le Conseil municipal de la COMMUNE de Mennecy a donc délibéré le 3 novembre 2017 pour approuver le présent PUP.

Cette délibération est à ce jour définitive et exécutoire dès sa transmission au contrôle de légalité de la Préfecture de l'Essonne.

Article 1 – Objet de la convention

Ainsi qu'il a été dit en EXPOSE, la présente Convention a pour objet de définir les conditions de participation du PROMOTEUR dans le cadre du PUP et de définir le périmètre concerné par ledit PUP.

Le plan joint en annexe 1 définit le périmètre concerné par le PUP.

Article 2 – Equipements publics

L'aménagement de ce secteur de la COMMUNE va nécessiter la réalisation d'équipements pour répondre aux besoins notamment des futurs habitants et usagers de l'Opération immobilière projetée par le PROMOTEUR.

En matière d'équipements municipaux :

- L'aménagement de l'avenue du Bois Chapet qui a été estimé à 145 099 € HT (cent quarante-cinq mille et quatre-vingt-dix-neuf euros hors taxe) ;

En matière d'infrastructures de réseaux :

- L'extension du réseau électrique nécessaire à l'Opération qui a été estimé à 6 040 € HT (six mille quarante euros hors taxe).

L'ensemble de ces travaux et investissement est donc estimé à ce jour à la somme totale de 151 139 € HT (cent cinquante et un mille cent trente-neuf euros hors taxes).

Article 3 – Participation du PROMOTEUR

3-1. Montant de la participation

Au regard de l'utilité des équipements publics susvisés pour satisfaire les besoins des futurs habitants et usagers de l'Opération immobilière du PROMOTEUR, le montant de la participation due par ce dernier au titre du PUP est fixé à la somme globale et forfaitaire de :

80 000 € HT

(Quatre-vingt mille euros Hors Taxe)

Décomposée comme suit :

- 73 960 € HT (soixante-treize mille neuf cent soixante euros hors taxe) pour l'aménagement de l'avenue du Bois Chapet ; représentant 50,97 % du montant total HT de cet aménagement ;
- 6 040 € HT (six mille quarante euros hors taxe) pour l'extension du réseau électrique, représentant 100 % du montant total HT des travaux liés à cette extension.

Cette somme sera payée selon les modalités et l'échéancier établis ci-dessous.

Le PROMOTEUR s'engage à verser à la COMMUNE la somme correspondant au montant de la participation.

3.2 – Modalités de paiement

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, le PROMOTEUR s'engage à procéder au paiement de la participation de PUP mise à sa charge dans les conditions suivantes.

Plusieurs versements seront sollicités par la COMMUNE sur la base d'un titre de recettes annuel fixant l'échéancier.

L'échéancier tiendra compte du fait que les travaux de construction prévus par le PROMOTEUR ne commenceront qu'au troisième ou quatrième trimestre 2018.

Soit :

- Un titre de recettes au plus tard le 30 novembre 2018 d'un montant de 40 000 € (quarante mille euros).
- Un titre de recettes au plus tard le 30 novembre 2019 d'un montant de 40 000 € (quarante mille euros).

Chacun des versements sera effectué dans un délai maximum de 30 jours après réception par le PROMOTEUR d'un titre de recettes émis par la COMMUNE.

Article 4 – Renonciation à la réalisation de l'Opération par le PROMOTEUR

En cas de renonciation à la réalisation de l'Opération, le PROMOTEUR s'engage à avertir sans délai la COMMUNE par courrier recommandé avec avis de réception. Le PROMOTEUR indique à la COMMUNE la ou les raisons de la renonciation.

La renonciation n'ouvre pas droit à remboursement de la participation que le PROMOTEUR a déjà versée à la COMMUNE, si la raison invoquée ne résulte pas du fait de la Commune.

Si la renonciation résulte du fait de la Commune, elle ouvre droit à remboursement dont la somme est établie au prorata des travaux déjà réalisés.

Article 5 – Exonération de la Part Communale de la Taxe d'Aménagement

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement des constructions incluses dans le périmètre du présent PUP (annexe 1) est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

Article 6 – Conditions suspensives à la réalisation des équipements publics

La présente convention est passée sous les conditions suspensives suivantes :

- La réitération de l'acte d'acquisition auprès du notaire des parcelles, faisant l'objet de l'Opération entre le PROMOTEUR et les propriétaires,
- L'obtention de l'ensemble des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'Opération, purgées de tous recours, de tout retrait et de tout déféré préfectoral. Le PROMOTEUR s'engage à faire diligence dans l'obtention de ces autorisations et en apportera toutes les preuves nécessaires à première demande de la COMMUNE,
- En cas de recours contentieux à l'encontre de la délibération approuvant la révision du PLU de la Ville de MENNECY actuellement en cours, le PROMOTEUR pourra décider, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'Opération, purgées de tout recours, de tout retrait et de tout déféré préfectoral, de mettre en œuvre lesdites autorisations. A cet effet, le PROMOTEUR disposera d'un délai de renonciation d'un (1) an, à compter de la transmission de la requête dirigée contre la délibération approuvant la révision du PLU de la Ville de MENNECY. Passé ce délai, le PROMOTEUR sera réputé faire son affaire d'une éventuelle annulation de la révision du PLU.

Article 7 - Election de domicile

Les PARTIES font élection de domicile en leur sièges respectifs, tels qu'énoncés en tête des présentes.

Article 8 – Publicité

La présente convention est tenue à la disposition du public en mairie.

La mention de la signature de la présente convention ainsi que de la possibilité de la consulter en Mairie est affichée pendant un mois en Mairie.

Cette mention est également publiée au recueil des actes administratifs de la COMMUNE.

Un exemplaire de la présente convention est transmis au contrôle de légalité.

Article 9 – Modification de la convention

Toutes modifications éventuelles de la convention de PUP doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 10 – Contentieux

Conformément au principe de loyauté, auquel les PARTIES à la présente convention reconnaissent se soumettre sans réserve, tout différend relatif à la convention devra faire l'objet, au préalable, d'une tentative d'accord amiable entre les PARTIES, qui portera sur l'ensemble des prétentions respectives de chacune des PARTIES.

En cas d'échec de cette tentative de conciliation, un relevé de conclusions détaillera les réclamations litigieuses et les motifs du différend persistant. Ce relevé de conclusions sera notifié aux Parties contractantes avant toute saisine de la juridiction compétente (Tribunal administratif de Versailles).

Fait à, le

En 2 exemplaires originaux.
Pour la Commune de MENNECY

Pour la SCCV BOIS CHAPET

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT
Maire de Mennecey
Vice-Président de la Région

Fabien LEGROS

ANNEXE 1

PLAN ci-annexé

ANNEXE 2

Code de l'urbanisme

Article L332-11-3

- Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 5

I. Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

II. Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.

III. Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

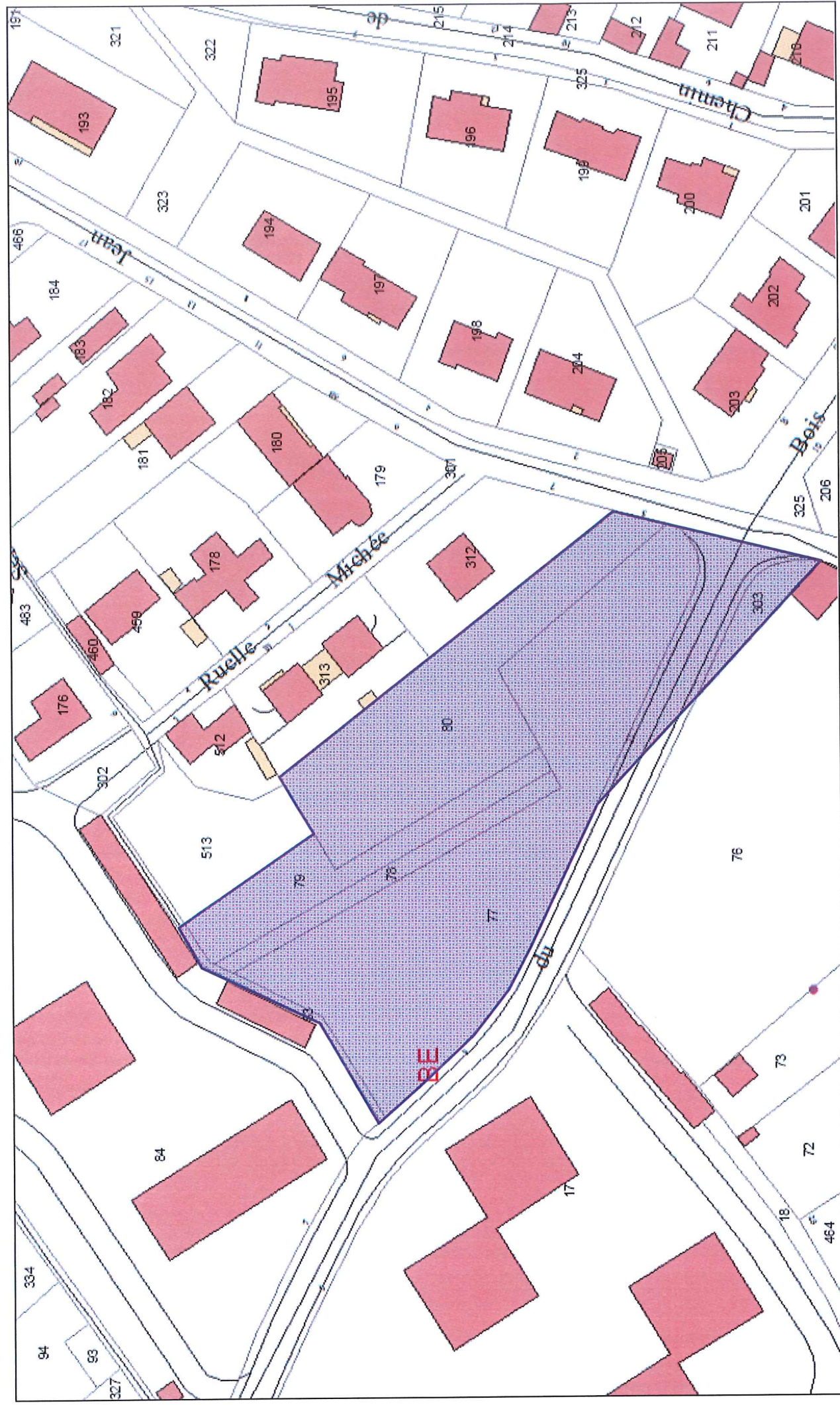
Article L332-11-4

- Modifié par LOI n°2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 28 (V)

Dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans.

NOTA :

Loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 art. 28 III H : Ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er mars 2012, y compris aux modifications ultérieures au 1er mars 2012 relatives à une demande ou déclaration préalable déposée avant cette date.



Secteur PUP – Opération immobilière par la SCCV BOIS CHAPET
pour la réalisation d'un programme de logements comprenant 57 logements