

AVENANT n°1

Convention de Projet Urbain Partenarial

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

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 **EUROPEAN HOMES OUEST**, société par actions simplifiées au capital de 40 000 €, dont le siège social est 10-12 place Vendôme, 75001 PARIS, enregistrée au RCS de Paris sous le n° B479 321 713,

Représentée aux présentes par M. Alain ROQUES, Directeur du Développement Opérationnel, dûment habilité aux termes d'un pouvoir en date du 08 Juin 2017, ci-annexé,

ET

La Commune D'ORÉE-D'ANJOU (49270)

Représentée par Monsieur André MARTIN, Maire d'Orée-d'Anjou (49270), dûment habilité aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 29 novembre 2018, enregistrée en préfecture le 11 décembre 2018.

Le présent avenant de convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière partielle des équipements publics pour l'urbanisation d'une zone IAU au PLU en vigueur de Champtoceaux. Le périmètre de participation du présent PUP, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2018, en application des dispositions de l'article LL 332-11-3-II du code de l'urbanisme, représente une superficie totale de 77 770 m².

Les terrains sus désignés sont situés aux lieudits La Gagnerie, la Ténoterie, sur la commune déléguée de CHAMPTOCEAUX et sont cadastrés sections AO N° 100, 507, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1257, 1258, 1259, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291.

Dans ce périmètre de participation, l'urbanisation s'effectuera en 3 tranches (voir plan annexé) :

- Tranche 1 – EUROPEAN HOMES OUEST : aménagement d'une assiette foncière de 28 618 m² conformément au permis d'aménager accordé le 17 octobre 2017 et modifié le 3 juillet 2018.
- Tranche 2 – commune D'ORÉE-D'ANJOU : aménagement d'une assiette foncière de 23 573 m² sous réserve de l'obtention des autorisations préalables devenues définitives
- Tranche 3 – EUROPEAN HOMES OUEST : aménagement d'une assiette foncière de 25 579 m² sous réserve de l'obtention des autorisations préalables devenues définitives

La présente convention constitue la première convention intervenant en application de l'article L 332-II-3, paragraphe II du code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre de participation.

Cela étant exposé, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 : nature et coût des travaux

Dans le périmètre de participation visé dans l'exposé préalable et figurant en annexe, la commune d'ORÉE-D'ANJOU s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Réalisation d'un carrefour de type « tourne à gauche » au débouché de l'accès commun des futures opérations sur la RD n°17. (l'aménagement servant également à sécuriser l'entrée du bourg, seule une fraction de 20% de cet aménagement est prise en compte pour le P.U.P.).
- Aménagement de la voie de desserte interne sur les terrains communaux (100% des travaux hors réalisation de la voirie provisoire est pris en compte dans le P.U.P.)
- Aménagement d'un bassin de régulation des eaux pluviales générées par la voie interne. (ce bassin servant aussi à réguler les eaux de pluie générées par les lots du futur lotissement communal, seul 30% est pris en compte pour le P.U.P.).
- Maitrise d'œuvre relative à ces travaux (20 % est pris en compte dans le P.U.P.)

Le coût total des équipements à réaliser s'élève à 240 600.00 € TTC et est décomposé comme suit :

1. Travaux
 - Aménagement du « tourne à gauche » 145 000.00 €
 - Voie de desserte interne.....38 000.00 €
 - Bassin de régulation des eaux pluviales 11 000.00 €
2. Honoraires et frais
 - Honoraires de maitrise d'œuvre 6 500.00 €

Total dépenses..... 200 500.00 € HT
Total TTC (TVA a 20%) 240 600.00 € TTC

Le coût total des équipements à intégrer dans le PUP s'élève à 85 920.00 € TTC et est décomposé comme suit :

1. Travaux
 - 20% - Aménagement du « tourne à gauche » 29 000.00 €
 - 100% - Voie de desserte interne.....38 000.00 €
 - 30% - Bassin de régulation des eaux pluviales 3 300.00 €
2. Honoraires et frais
 - 20% - Honoraires de maitrise d'œuvre 1 300.00 €

Total dépenses.....71 600.00 € HT
Total TTC (TVA a 20%) 85 920.00 € TTC



Article 2 : Délai d'exécution

La commune de D'ORÉE-D'ANJOU s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le 31 juillet 2019.

Article 3 : Périmètre d'application de la convention et répartition des travaux

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe. Les modalités de la répartition entre l'opération d'European Homes Ouest et la future opération publique prévue sur le solde des terrains compris dans le périmètre de participation du PUP se présentent comme suit :

- La voirie interne étant nécessaire aux 3 tranches (privée, publique) la surface d'emprise de cette voirie (1038m²) est ventilée entre les deux opérateurs.
- Pour la partie communale le total des parcelles AO 507, 1232, 1233 auquel on soustrait la moitié de l'emprise de la voirie interne commune ($6143 + 17430 - (1038 / 2) = 23\ 054\ m^2$). le pourcentage pour la partie communale est de 29,6% de la surface totale
- Pour la partie EUROPEAN HOMES OUEST le total des parcelles AO 100, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1257, 1258, 1259, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291 et la moitié de l'emprise de la voie interne commune ($32427 + 21770 + (1038 / 2) = 54\ 716\ m^2$). Le pourcentage pour cette partie est de 70,4% de la surface totale

Soit :

- $71\ 600,00\ € \times 29,6\% = 21\ 193,60\ €$ HT soit $25\ 432,32\ €$ TTC pour la partie communale
- $71\ 600,00\ € \times 70,4\% = 50\ 406,40\ €$ HT soit $60\ 487,68\ €$ TTC pour la partie EUROPEAN HOMES OUEST comportant 2 tranches

Article 4 : Prise en charge des travaux

La société EUROPEAN HOMES OUEST s'engage, sans préjudice des dispositions de l'article 5, à verser à la commune la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention et correspondant à l'opération d'EUROPEAN HOMES OUEST. Cette fraction est égale à 70,4 % du coût total des équipements intégrés dans ce PUP.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la société EUROPEAN HOMES OUEST s'élève à : $50\ 406,40\ €$ HT, soit $60\ 487,68\ €$ TTC.

Article 5 : Modalités de règlement

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

- En deux versements correspondants à 2 fractions égales :
 - Le premier versement d'un montant de $30\ 243,84\ €$ TTC, à la date d'achèvement des travaux de 1^{ère} tranche de l'opération de la société EUROPEAN HOMES OUEST sur présentation de la DAACT (Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) en mairie après achèvement des travaux du permis d'aménager visé en liminaire.

AN

- Le deuxième versement d'un montant de 30 243,84 € TTC, au démarrage des travaux de la 2^{ème} tranche de l'opération de la société EUROPEAN HOMES OUEST après obtention d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive et sur présentation de la DROC (Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier) en mairie.

Etant formellement convenu entre les parties que chacun de ces versements ne sera exigible que pour autant que la société EUROPEAN HOMES OUEST réalise effectivement la tranche correspondante, la société EUROPEAN HOMES OUEST demeurant libre soit de renoncer à ces deux tranches opérationnelles, soit de mettre en œuvre la 1^{ère} tranche et de renoncer à la seconde. Auquel cas, seules seront dues à la commune les participations correspondant à la tranche ou aux tranches mises en œuvre.

Article 6 : Exonération de la TA (part communale)

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est fixée à 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de l'avenant n°1 de la convention en mairie D'ORÉE-D'ANJOU.

Article 7 : prise d'effet de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie D'ORÉE-D'ANJOU.

Article 8 : délai de réalisation des travaux

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes versées par la société EUROPEAN HOMES OUEST lui seront restituées sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 9 : modifications éventuelles

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial feront l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à ORÉE-D'ANJOU, le 15.07.2019

En 2 exemplaires originaux.

Pour la société EUROPEAN HOMES OUEST
Monsieur Alain ROQUES

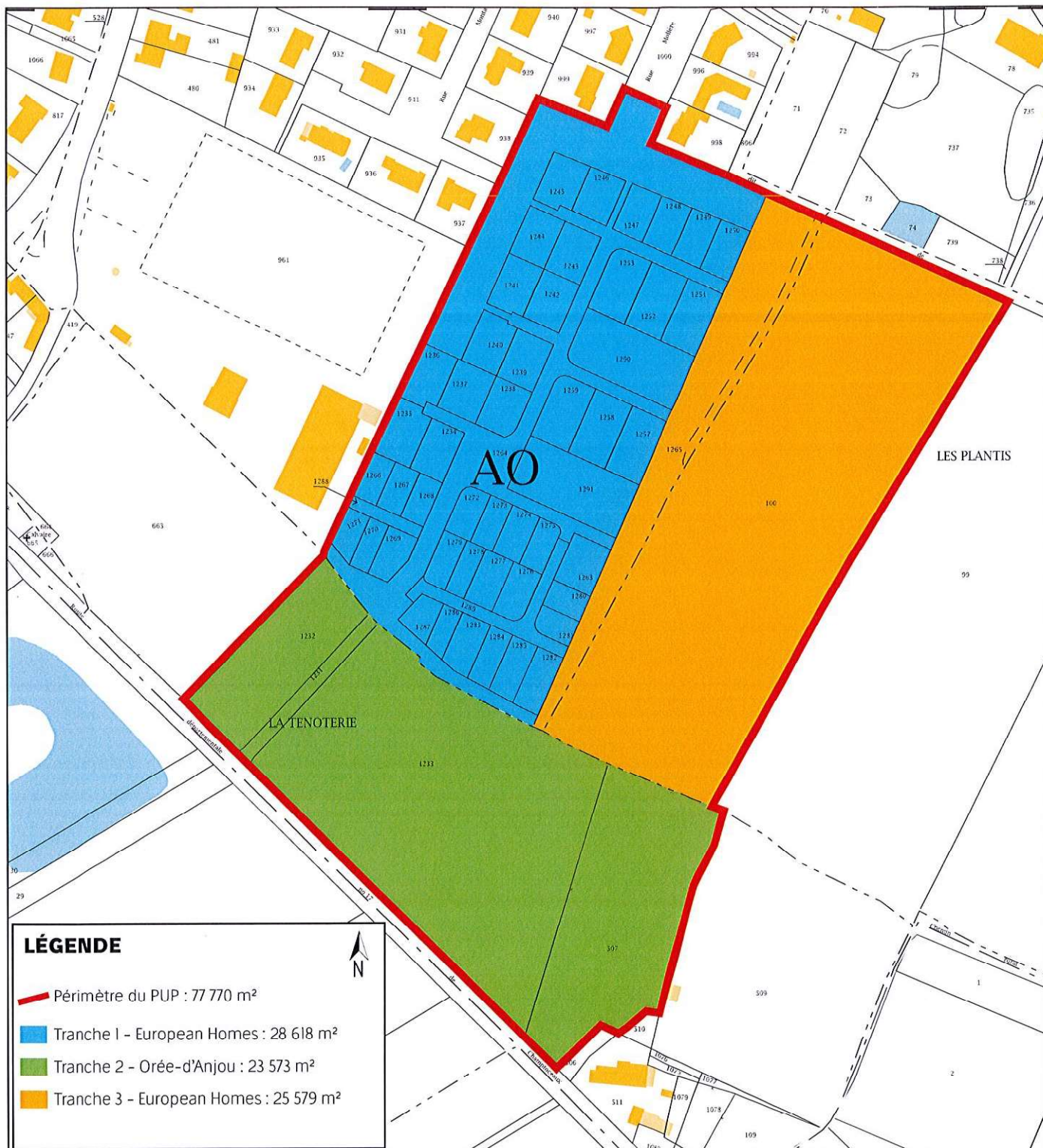
EUROPEAN HOMES OUEST SAS
10-12 Place Vendôme
75001 PARIS
RCS PARIS B 479 321 713



Pour la Commune D'ORÉE-D'ANJOU
Le Maire
André MARTIN



ANNEXE



AR