

**Convention de Projet Urbain Partenarial**  
**Projet SNC LNC PEGASE (Groupe LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS)**

**Site « Les Coudras »**

**91100 - Villabé**

En application des articles L332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme, la présente convention est conclue entre :

- **La commune de Villabé**, domiciliée en son Hôtel de Ville, représentée par son Maire Monsieur Karl DIRAT en vertu de la délibération DEL /2020 du 17/12/2020,

Ci-après désignée la « Commune »

Et

- **la société SNC LNC PEGASE**, société en nom collectif, au capital de 1.000 €, immatriculée au RCS Nanterre sous le numéro 893 196 899 dont le siège est situé sis 50 route de la Reine, 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT,

Représentée par Monsieur....., ..... dûment habilité à l'effet des présentes suivant pouvoir demeuré annexé aux présentes.

Ci-après désignée le « Promoteur »

## **EXPOSE**

Le Promoteur est bénéficiaire de promesses de vente sous diverses conditions suspensives, portant sur des terrains sis à VILLABE, site « Les Coudras, cadastrés section AC n°574, 576, 690 et 396 (*plan en annexe 1*), sur lesquels il envisage de réaliser un ensemble immobilier de 89 logements dont 43 en accession libre et 46 à destination d'une résidence intergénérationnelle sociale (le « *Projet* »).

Le Projet, réalisé sous maîtrise d'ouvrage du Promoteur, rend nécessaire du fait de l'arrivée des nouveaux habitants et usagers du Projet, la réalisation d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Commune, et notamment des travaux d'adaptation/agrandissement des établissements scolaires, périscolaires, extra-scolaires, existants et des équipements sportifs et culturels municipaux.

Ainsi, à la suite de la demande du Promoteur qui souhaite réaliser le Projet, qui a également un enjeu et un intérêt général local, il a été décidé de conclure une convention de projet urbain partenarial régie par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, dont l'objet est de déterminer les équipements à réaliser par la Commune et de fixer les modalités administratives, techniques et financières de réalisation de ces équipements publics.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées et ont conclu la présente convention de projet urbain partenarial (la « *Convention* »).

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

### **ARTICLE 1 : Objet**

La Convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de la participation financière du Promoteur à la réalisation, sous la responsabilité de la Commune, des équipements publics décrits à l'article 2 ci-dessous.

### **ARTICLE 2 : Equipements publics à réaliser**

La construction des nouveaux logements compris dans ce secteur, notamment dans le projet susvisé du Promoteur, va nécessiter la réalisation d'équipements publics supplémentaires, pour répondre aux besoins des habitants de l'opération immobilière projetée par le Promoteur.

A cet égard, la Commune s'engage à réaliser en maîtrise d'ouvrage les travaux d'adaptation/agrandissement des établissements scolaires, périscolaires, extra-scolaires, existants et des équipements sportifs et culturels municipaux, [001] pour un montant global estimé à 11.500.000 € TTC (onze millions cinq cent mille euros toutes taxes comprises) en vue d'accueillir les effectifs d'élèves induits notamment par le Projet sur les temps scolaires et périscolaires, soit l'équivalent d'une classe imputable à l'opération immobilière et de répondre aux besoins des nouveaux habitants.

### **ARTICLE 3 : Délais de réalisation des équipements publics**

La Commune s'engage vis-à-vis du Promoteur à achever les travaux de réalisation des équipements publics visés à l'article 2 ci-dessus, au plus tard le 31 décembre 2030.

#### **ARTICLE 4 : Détermination de la participation incombant au Promoteur - Prise en charge financière des équipements publics par le Promoteur**

Concernant le financement d'une partie desdits équipements publics, la participation du Promoteur est déterminée selon les critères d'évaluation suivants :

- Ratios de 0.180 enfants (*3-5 ans en maternelle*) par logement
- Ratios de 0.252 enfants (*6-10 ans en élémentaire*) par logement
- Coût de construction d'une classe = 500 000€ HT
- Base de 27 élèves par classes de maternelle ou d'élémentaire
- Tous les logements (*accession à la propriété et sociaux*) de type St, T2, T3, T4 et T5 sont considérés pouvoir accueillir des enfants
- Total 89 logements (*43 logements en accessions et 46 logements sociaux*) dont 0 T1, 32 T2, 30 T3, 24 T4 et 03 T5.
- 13 enfants seraient concernés par une scolarisation en maternelle, et 18 enfants concernés par une scolarisation en élémentaire,

Au regard de l'utilité de la réalisation de ces équipements publics pour satisfaire les besoins des futurs habitants de l'opération immobilière du Promoteur, le montant de la participation due par ce dernier au titre du Projet urbain Partenarial est fixé à la somme globale et forfaitaire de :

**584.000,00 € HT**

***(Cinq cent Quatre Vingt Quatre mille euros hors taxes)***

Le Promoteur s'engage à verser la somme de **584.000 € HT** à la Commune correspondant à la fraction du coût de l'équipement scolaire, telle que définie ci-dessus, selon les modalités et l'échéancier établis ci-dessous.

Ces équipements publics prévus à l'article 2, sont nécessaires aux futurs habitants de l'opération dans le périmètre défini à l'article 5 de la présente convention. Les Parties déclarent que ces équipements ne sont pas des équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme mais des équipements publics au sens de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme et qu'ils répondent aux besoins du Projet.

#### **ARTICLE 5 : Périmètre d'application de la convention de Projet Urbain Partenarial**

Le périmètre de la Convention (le « *Périmètre* »), qui correspond au périmètre d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement, est le terrain d'assiette du permis de construire qui sera déposé par le Promoteur, tel que le Périmètre figure sur le plan joint en annexe (Annexe 1).

#### **ARTICLE 6 : Modalités de paiement de la participation du Promoteur à la réalisation des équipements publics**

La participation de **584.000 € HT** sera exigible en 2 échéances :

- la première, 12 mois à compter de l'obtention de l'autorisation de construire devenue définitive,
- et la 2<sup>ème</sup>, 24 mois à compter de la même date.

La Commune émettra les titres de recettes correspondants comme en matière de recouvrement des produits locaux, accompagnés le cas échéant de toute pièce justificative utile.

Le Promoteur règle ces appels de fonds dans un délai d'un (2) mois à compter de la réception desdits avis de paiement ou titres de recette.

#### **ARTICLE 7 : Modalités d'exonération de la part Communale de la Taxe d'Aménagement**

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

Mention de la signature de la convention et le lieu où elle peut être consultée par le public doit être affichée pour une durée d'un mois en mairie ou au siège de l'intercommunalité compétente (R. 332-25-2 du code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 8 : Conséquence de la non réalisation des équipements publics**

Si les équipements mentionnés à l'article 1 ne sont pas réalisés dans le délai convenu ci-dessus, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées au Promoteur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées au profit de ce dernier par les juridictions compétentes.

#### **ARTICLE 9 : Modalités de modification des termes de la présente convention de PUP**

Toutes modifications, des modalités de la convention de Projet Urbain Partenarial devront faire l'objet d'avenants à la présente convention. Il en ira ainsi notamment dans l'hypothèse où il apparaîtrait nécessaire de modifier substantiellement le Projet compte tenu d'un recours qui aurait été engagé contre le permis de construire l'autorisant.

Dans l'hypothèse où le Promoteur décide de ne pas poursuivre le Projet, il s'oblige à renoncer à sa demande de permis de construire et à en solliciter le retrait. La Convention prend fin de plein droit comme il est dit au c) de l'article 10 ci-dessous.

#### **ARTICLE 10 : Caractère exécutoire de la présente convention de PUP**

##### 10.1 Entrée en vigueur et durée

La Convention entre en vigueur à compter de sa signature par les Parties, après transmission au contrôle de légalité. En cas de signature à des dates différentes, elle entre en vigueur à compter de la plus tardive des signatures.

Elle devient exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la Commune, ainsi qu'aux recueils des actes administratifs mentionnés à l'article R. 332-25-2 du code de l'urbanisme.

La Convention reste valable pendant toute la durée des obligations liées à son exécution.

### 10.2 Prise d'effet

Les Parties sont tenues des obligations liées à l'exécution de la Convention à compter de la réalisation du plus tardif des événements suivants :

- Caractère définitif de la Convention, des décisions détachables de la signer et des délibérations en autorisant la signature ;
- Obtention par le Promoteur, du permis de construire devenu définitif, nécessaire à la réalisation du Projet ainsi que l'autorisation au titre de la loi sur l'eau ;
- Acquisition du terrain d'assiette du Projet par le Promoteur et lancement des travaux de réalisation du Projet ;

Étant précisé que :

- Le permis de construire, la Convention, la décision de signer et la délibération visés ci-dessus s'entendent d'actes dûment délivrés, signés ou adoptés, et qui, à l'expiration du délai de retrait et de recours propre à chacun, n'auront fait l'objet d'aucun retrait et d'aucun recours, gracieux ou contentieux. La Commune justifie au Promoteur l'exécution des formalités de publicité lui incombant, permettant de justifier le caractère définitif de la Convention et de délibération en autorisant la signature ;
- Les conditions suspensives ci-dessus sont stipulées dans l'intérêt du Promoteur, qui peut renoncer à tout ou partie d'entre elles à sa convenance, par courrier recommandé avec avis de réception adressé à la Commune ;
- Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées dans les 18 mois suivant la signature de la convention ;
- Dans l'hypothèse où le Promoteur aurait obtenu les autorisations administrative et d'urbanisme nécessaires à la réalisation du Projet à la date mentionnée ci-dessus sans toutefois que ces autorisations ne soient devenues définitives à cette date, la date visée au paragraphe ci-dessus sera automatiquement reportée de la durée nécessaire à l'obtention d'une autorisation définitive, à moins que le Promoteur ne décide d'en solliciter le retrait ;

Sauf décision différente des Parties, la Convention sera caduque de plein droit, sans indemnité due de part et d'autre ou versement même partiel de la Participation :

- a) À défaut de réalisation des conditions suspensives stipulées ci-dessus dans le délai précité, le cas échéant prorogé en application du paragraphe - ci-dessus ; ou
- b) En cas d'annulation définitive de l'un des actes visés au paragraphe a) ci-dessus ; ou
- c) En cas de renonciation expresse du Promoteur au Projet.

Il est ici précisé que la caducité de la Convention ouvre droit à remboursement de la participation que le Promoteur a déjà versée à la Commune.

## **ARTICLE 11 : Stipulations diverses**

11.1 L'exposé préalable figurant aux présentes en fait partie intégrante et possède la même valeur contractuelle que la Convention.

11.2 Les Parties élisent domicile en leur siège respectif, dont l'adresse est reproduite en tête des présentes.

11.3 Toute notification à faire dans le cadre de l'exécution des présentes devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par lettre simple contre décharge ou par acte extrajudiciaire.  
Elles seront réputées faites à la date de réception et, en cas de lettre recommandée avec accusé de réception, à la date de la première présentation.

11.4 Chacune des Parties déclare qu'elle a tout pouvoir et toute autorité pour signer les présentes, souscrire les engagements qui en résultent pour elle et exécuter chacune des obligations mises à sa charge par les présentes.

11.5 En cas de désaccord sur les modalités d'exécution de la Convention, les Parties s'engagent à mettre en œuvre tout moyen pour trouver un règlement amiable.

## **Article 12 – Substitution**

Dans l'hypothèse où le permis de construire délivré en vue de la réalisation de l'opération se trouverait transféré à un tiers, ce dernier se trouverait de plein droit substitué à l'opérateur dans le cadre de la présente convention à compter de la date de l'arrêté de transfert.

Le PROMOTEUR aura également la faculté, à tout moment à compter de la signature des présentes jusqu'à l'achèvement des travaux, de se substituer dans le bénéfice du présent Contrat ou de céder le présent Contrat à toute entité du groupe (au sens de l'article L233-3 du Code de commerce) à condition d'en informer au préalable les parties à la présente convention.

### **Article 13 – 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 14 : Litiges**

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, et après épuisement des voies amiables, les parties s'engagent à s'en remettre au Tribunal compétent qui est le Tribunal administratif de Versailles. Celui-ci pourra être saisi par la Partie la plus diligente.

### **ARTICLE 15 : Annexes**

Est annexée à la Convention et fait corps avec elle l'annexe suivante :

Annexe 1. Plan cadastral du périmètre concerné par le PUP

Fait en 2 exemplaires originaux à Villabé, le

La Commune de Villabé  
Monsieur **Karl DIRAT**  
Le Maire

Pour la SNC LNC PEGASE  
Madame/Monsieur

**Annexe 1 – Plan du cadastre - Emprise du projet** [002]

Site « Les Coudras », cadastrés section AC n<sup>os</sup> 574, 576, 690p et 396

zone AUB (hachuré) du PLU de Villabé en vigueur

