

Commune de Divatte-sur-Loire

Convention de Projet Urbain Partenarial La Garenne – phase 1

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 VIABILIS AMENAGEMENT

Immatriculée au SCS RENNES sous le n°499 694 917 et dont le siège social est situé

Adresse : Parc Edonia - Bâtiment O - Rue de la Terre Adélie - 35 760 Saint-Grégoire

Représentée par M. Erwan DUMONT, Directeur

En qualité de Directeur, représentant légal de la société

Premièrement ;

La Société SAUVETRE IMMO – Madame Paule SAUVETRE

Représentée par M. Alain SAUVETRE

Adresse : 34 route de la Goulaine, 44 450 SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES

Deuxièmement ;

ET

La Commune de Divatte-sur-Loire

Représentée par Madame Christelle BRAUD, agissant en qualité de Maire, dûment autorisée à signer en vertu d'une délibération du Conseil municipal de Divatte-sur-Loire en date du 02/07/2019 ;

ET

La Communauté de Communes Sèvre et Loire

Représentée par Monsieur Pierre-André PERROUIN, agissant en qualité de Président, dûment autorisé à signer en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire du ;

IL A ETE PRELABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière du coût des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'aménagement du secteur dénommé comme suit :

La partie nord de la zone 2AU du secteur de la Garenne, La Chapelle Basse-Mer, commune déléguée de Divatte-sur-Loire,
Sur laquelle il est prévu d'accueillir, dans le respect du PADD du Plan Local d'urbanisme, 132 logements minimum dont environ 20% de logements locatifs aidés.

Le périmètre de cette zone s'étend sur les parcelles cadastrées section ZY N° 152, 153, 154, 155 et 156.

Sous réserve de la modification en cours du PLU modifiant le classement les parcelles ci-dessus visées en zone 1AU, la société VIABILIS AMENAGEMENT souhaite déposer un permis d'aménager sur les parcelles ZY N°152, 153, 154 et 155 pour une surface totale de 35.620 m² en vue de la réalisation de 60 parcelles constructibles et viabilisées destinées à la réalisation de maisons individuelles selon le plan masse joint en annexe à la présente;

Monsieur Alain SAUVETRE souhaite déposer de son côté un permis d'aménager sur la parcelle ZY N°156 pour une surface totale de 27.970 m² en vue de la réalisation de 45 parcelles constructibles et viabilisées destinées à la réalisation de maisons individuelles selon le plan masse joint en annexe à la présente;

L'édification de ces nouvelles constructions va engendrer une augmentation importante du nombre d'habitants et d'usagers sur le secteur. Cette augmentation du nombre d'habitants et d'usagers va avoir notamment pour effet d'augmenter fortement les flux de circulation et les besoins en équipements publics.

Les parcelles ZY 823, 167 et 166, pour une contenance de 32.170 m² restent en zone d'urbanisation future. Toutefois, certains aménagements à réaliser par la Commune dans le cadre de la présente convention seront nécessaires à l'urbanisation de cette seconde zone 2AU située au sud de la première phase.

Dans ce cadre, par délibération du conseil municipal, la Commune souhaite créé, sur le fondement de l'article L.332-11-3-II du Code de l'urbanisme, un périmètre incluant les parcelles ZY 823, 166P, 167P, 905P, 904P au sein duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui se livreront à des opérations d'aménagement ou de construction devront participer, dans le cadre de conventions, à la prise en charge des équipements publics, à réaliser ou déjà réalisés, répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

Ces parcelles demeurent classées en zone 2AU et feront l'objet d'une modification ultérieure du PLU.

Chacune des parties a pu disposer du temps nécessaire à l'examen des termes de la présente convention et a pu se faire assister par un conseil de son choix dans le cadre des échanges qui ont précédé sa signature.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :

Article 1

Sous réserve de la modification du PLU devant aboutir au classement en zone 1AU des parcelles ZY N° 152, 153, 154, 155 et 156, la Commune de Divatte-sur-Loire s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

1°Un giratoire au croisement de la Rue St Exupéry et de la voie communale N°54, dont le coût maximum est fixé à la somme de **129.600,00 euros H.T.**

2°L'aménagement au croisement de route départementale de la Varenne, dont le coût maximum est fixé à la somme de **153.253,44 euros H.T.**

3°L'aménagement sur la voie communale N°54, dont le coût maximum est fixé à la somme de **226.821,83 euros H.T.**

4°L'aménagement sur la voie communale N°56, dont le coût maximum est fixé à la somme de **252.907,93 euros H.T.**

5°l'aménagement d'une liaison douce entre le « lieu-dit la Garenne » et la voie communale N°30 dénommée « rue du pont fresneau », dont le coût maximum est fixé à la somme de **50.000,00 euros H.T.**

6°une part du coût de réalisation du nouveau multi-accueil communal, dont le coût maximum est fixé à la somme de **1.079.000,00 euros H.T.**

7° les frais d'études, dont le coût maximum est fixé à la somme de **20.000,00 euros H.T.**

Le coût maximum de ces aménagements est fixé à **1.911.583,20 euros H.T.** intégrant les études, les acquisitions foncières, les travaux et divers aléas.

Article 2

Sous réserve de la révision du PLU avant le 31 mars 2020 devant aboutir au classement en zone 1AU des parcelles ZY N° 152, 153, 154, 155 et 156, la Commune de Divatte-sur-Loire s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 :

1°Un giratoire au croisement de la Rue St Exupéry et de la voie communale N°54, **au plus tard le 15/07/2022.**

2°L'aménagement au croisement de route départementale de la Varenne, **au plus tard le 15/07/2022.**

3°L'aménagement sur la voie communale N°54, **au plus tard le 15/07/2022.**

4°L'aménagement sur la voie communale N°56, **au plus tard le 15/07/2022.**

5°L'aménagement d'une liaison douce entre le « lieu-dit la Garenne » et la voie communale N°30 dénommée « rue du pont Fresneau », **au plus tard le 15/07/2022.**

6°La réalisation du multi accueil, **au plus tard le 15/07/2024.**

7°Les frais d'études, **au plus tard le 15/07/2022.**

Article 3

La Société VIABILIS AMENAGEMENT ainsi que M. Alain SAUVETRE s'engagent, chacun pour ce qui les concerne, à débiter les travaux de viabilisation de la première tranche de leurs opérations respectives telles que visées dans l'exposé préalable au plus tard 2 mois après l'obtention des permis d'aménager purgés du recours des tiers et sous réserve d'une pré-commercialisation, pour chacun d'eux, de 40 % des lots à la date du dépôt des permis. La date précise de démarrage de chaque tranche de l'opération de viabilisation devra être notifiée à la commune.

Pour les permis d'aménager respectifs, et par tranches suivante le plan et le calendrier joints en annexe, ils s'engagent en outre à achever les travaux de viabilisation au plus tard 10 mois après le démarrage desdits travaux de viabilisation. A défaut d'achèvement des travaux de viabilisation dans ce délai, la Commune disposera d'un délai supplémentaire pour achever les travaux de réalisation des équipements publics visés à l'article 1. Ce délai supplémentaire sera équivalent au nombre de jours de dépassement mis par la Société VIAIBILIS AMENAGEMENT et/ou M. Alain SAUVETRE pour achever les travaux de viabilisation.

Article 4

La Société VIAIBILIS AMENAGEMENT ainsi que M. Alain SAUVETRE s'engagent à verser à la Commune de Divatte-sur-Loire, 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 5 de la présente convention, selon la clé de répartition figurant dans le tableau ci-dessous.

Dénomination des travaux à réaliser par la commune	Part commune		Part Viabilis aménagement		Part A.SAUVETRE		Part seconde tranche à titre d'information		total €HT
	Montant	Coefficient	Montant	Coefficient	Montant	Coefficient	Montant	Coefficient	
1°Un giratoire	22 032,00 €	0,17	39 916,80	0,31	31 363,20	0,24	36 288,00	0,28	129 600,00
2°L'aménagement au croisement de route départementale de la Varenne	26 053,08 €	0,17	47 202,06	0,31	37 087,33	0,24	42 910,96	0,28	153 253,44
3°L'aménagement sur la voie communale N°54	38 559,71 €	0,17	69 861,12	0,31	54 890,88	0,24	63 510,11	0,28	226 821,83
4°L'aménagement sur la voie communale N°56	42 994,35 €	0,17	77 895,64	0,31	61 203,72	0,24	70 814,22	0,28	252 907,93
5°L'aménagement d'une liaison douce	8 500,00 €	0,17	15 400,00	0,31	12 100,00	0,24	14 000,00	0,28	50 000,00
6°Multi accueil	857 044,06 €	0,79	82 364,37	0,08	64 714,87	0,06	74 876,70	0,07	1 079 000,00
7°Frais d'études	3 400,00 €	0,17	6 160,00	0,31	4 840,00	0,24	5 600,00	0,28	20 000,00
Total	998 583,20 €		338 800,00		266 200,00		308 000,00		1 911 583,20
%		52%		18%		14%		16%	100%

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société VIABILIS AMENAGEMENT s'élève à : 338.800,00 euros H.T.

Et le montant de la participation totale à la charge de M. Alain SAUVETRE s'élève à : 266.200,00 euros H.T.

Le montant définitif de la participation PUP sera établi après réalisation des travaux et du décompte général définitif des travaux, honoraires, acquisitions et aléas divers prévus à l'article 1. La participation sera actualisée par le biais d'un avenant dans la limite de + ou - 5% qui sera régularisé entre les parties.

Article 5

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention et porte sur les parcelles cadastrées ZY N°152,153, 154, 155, 156.

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

Le projet d'aménagement étant réalisé par tranches (cf. plan annexé à la présente convention), la participation sera versée dans les conditions suivantes :

- un premier versement de 25% du montant de la participation au démarrage des travaux de la première tranche de l'opération
- un deuxième versement de 25% de la participation au moment de la DAACT de la première tranche de l'opération
- un troisième versement de 25% de la participation au démarrage de la seconde tranche de l'opération
- un quatrième versement de 25% de la participation au moment de la DAACT de la seconde tranche de l'opération

La Société SAUVETRE IMMO s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

Le projet d'aménagement étant réalisé par tranches (cf. plan annexé à la présente convention), la participation sera versée dans les conditions suivantes :

- un premier versement de 25% du montant de la participation au démarrage des travaux de la première tranche de l'opération
- un deuxième versement de 25% de la participation au moment de la DAACT de la première tranche de l'opération
- un troisième versement de 25% de la participation au démarrage de la seconde tranche de l'opération
- un quatrième versement de 25% de la participation au moment de la DAACT de la seconde tranche de l'opération

Article 7

Sous réserve du paiement du montant des participations conventionnelles mises à la charge des aménageurs, la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement pour les constructions édifiées sur les parcelles incluses dans le périmètre de la présente convention est de 10 ans (DIX ANS) à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- en mairie
- ou au siège de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

La date à prendre en compte est celle du premier jour de l'affichage.

Article 8

Afin de garantir le paiement des sommes mises à leur charge, la société VIABILIS AMENAGEMENT et la société SAUVETRE IMMO fourniront chacun au plus tard trois mois après la purge des délais de recours contre leurs permis d'aménager, une caution d'un établissement bancaire notoirement solvable et qui garantira le paiement intégral de la participation financière mise à leur charge par la présente convention.

Les droits et obligations résultant de la présente convention ne pourront être cédés par la société VIABILIS AMENAGEMENT et la société SAUVETRE IMMO qu'avec l'accord préalable, exprès, et écrit de la Commune à qui le cessionnaire pressenti devra être présenté. Ce dernier devra fournir soit une garantie à première demande soit une caution bancaire, émanant d'un établissement bancaire notoirement solvable et garantissant le paiement de la fraction du coût des équipements publics qui n'aurait pas encore été acquittée.

Article 9

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie ou au siège de l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Article 10

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives de la quote-part du coût des travaux non encore réalisés sont restituées en respectant la clé de répartition mentionnée à l'article 4, respectivement à la Société VIABILIS AMENAGEMENT et la société SAUVETRE IMMO.

L'estimation du coût des travaux non réalisés sera effectuée à partir de la différence entre le montant HT des marchés de travaux conclus par la commune et le montant des situations de travaux non encore adressées à la commune par les entreprises titulaires des marchés.

Article 11

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

Fait à Divatte-sur-Loire.

Le

En 4 exemplaires originaux

Signatures :

Pour la Société VIABILIS AMENAGEMENT
Monsieur Le Directeur

Pour la Commune de Divatte-sur-Loire
Le Maire

Pour la société SAUVETRE IMMO
Monsieur Alain SAUVETRE

Pour la Communauté de Communes Sèvre
et Loire
le Président