

Département de Loire Atlantique

Le **26 septembre 2018** à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la CCEG, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 21 septembre 2018, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

Membres présents :

EUZÉNAT Philippe, DÉFONTAINE Claudia, LABARRE Claude, GROUSSOLLE Françoise, CLAVAUD Jean Pierre, OUVRARD François, THIBAUD Dominique, DENIS Laurent, LERAY Patrice, CHAILLEUX Marie Odile, GIROT Monique, JOUTARD Jean Pierre, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, PROVOST Françoise, NAUD Jean Paul, KHALDI PROVOST Isabelle, BESNIER Jean Luc, VIEL Jocelyne, NOURRY Barbara, MAINDRON Frédéric, CHARRIER Jean François, ROGER Jean Louis, NIESCIEREWICZ Valérie, HENRY Jean Yves, GUILLEMINÉ Laurence, BOMMÉ Stanislas, BORIE Daniel, ROYER Alain, CADOU Catherine, HENRY Catherine, LERAT Yvon, BÉZIER Joseph, LAMIABLE Patrick, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, PORTIER Joël.

Pouvoirs :

METLAINE Aïcha pouvoir à DAUVÉ Yves
SARLET Bruno pouvoir à BESNIER Jean Luc
SIEBENHUNER Bruno pouvoir à KHALDI PROVOST Isabelle
MONDAIN Régine pouvoir à LEFEUVRE Sylvain
ALEXANDRE Maryline pouvoir à NOURRY Barbara
RENOUX Emmanuel pouvoir à PORTIER Joël

Absents - Excusés : DOUSSET Arnaud, BURCKEL Christine, KOGAN Jean Jacques.

Assistants : GARNIER Dominique-DGS - HOTTIN Françoise-DGA- MÉNARD Philippe-DAE - DÉSORMEAU Edith-responsable des assemblées-

DURASSIER Murielle – Trésorière principale.

Secrétaire de séance : Jean Pierre CLAVAUD

<i>Nombre de membres :</i>	
<i>en exercice</i>	<i>45 titulaires</i>
<i>Présents</i>	<i>36 titulaires</i>
<i>Votants</i>	<i>42</i>

**INSTAURATION D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)
POUR FINANCEMENT D'EQUIPEMENT PUBLIC COMMUNAL –
AUTORISATION DE SIGNER LA CONVENTION**

En vertu du transfert de la compétence PLU, opéré par publication de l'arrêté de M. le Préfet intervenue le vendredi 31 janvier 2014 modifiant les statuts de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES (CCEG), la communauté de communes est compétente en matière d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément au L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme, 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 COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, compétente en matière de plan local d'urbanisme, une convention de PUP prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Accusé de réception en préfecture 044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01- DE Date de télétransmission : 27/09/2018 Date de réception préfecture : 27/09/2018
--

Dans le cadre ainsi défini, il est proposé la signature d'une convention de PUP tripartite entre la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES, l'aménageur/constructeur de l'opération « société TERBOIS SARL » et la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES maître d'ouvrage des équipements visés dans la convention.

La convention a notamment pour objet de préciser les caractéristiques et les modalités d'institution de ce PUP sur la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES : le périmètre sur lequel s'applique le PUP, le programme des équipements publics à réaliser par la commune, les modalités de financement basées notamment sur le rapport de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics envisagés et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, la durée d'exonération de taxe d'aménagement, ...

La présente délibération a également pour objet d'arrêter les dispositions de la convention qui s'imposera au futur aménageur/constructeur du périmètre, et d'approuver la convention de PUP avec la société TERBOIS SARL.

M. le Vice-président en charge de la compétence urbanisme expose :

- **Contexte**

La société TERBOIS SARL projette la réalisation d'une opération de construction de 31 logements sur une emprise foncière située à l'angle de la rue de la VERTIERE et de la rue des LYS A GRANDCHAMP-DES-FONTAINES. Cette emprise est située pour sa totalité en zone UB du Plan Local d'Urbanisme.

La société TERBOIS SARL déposera à cet effet un permis de construire groupé, valant division.

Les 31 logements prévus sur le secteur de l'opération apporteront une population théorique évaluée à 84 nouveaux habitants. **Or, l'offre scolaire sera prochainement saturée et il est nécessaire pour la commune de la développer.**

Au vu des investissements publics qui seront mobilisés pour répondre aux besoins scolaires et pour permettre à la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES de se doter de ressources financières en rapport avec les besoins générés par les futures constructions, il apparaît opportun de fixer une participation de la société TERBOIS SARL par l'instauration d'un PUP.

- **Périmètre du Projet Urbain Partenarial Durée d'institution du périmètre**

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente délibération.

Le périmètre est institué pour une durée de 5 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES.

- **Programme des équipements publics lien de proportionnalité**

Les équipements visés dans la convention et réalisés par la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES concernent la construction d'une école maternelle/primaire et d'une salle de sport.

Équipements publics	Maître d'ouvrage	Délais de réalisation	Coût prévisionnel TTC
Réalisation d'une école maternelle et primaire	Commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	24 mois	3 150 000,00 €
Réalisation d'une salle de sport	Commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	18 mois	1 440 000,00 €
Coût prévisionnel total			4 590 000,00 €

La capacité des équipements publics susvisés excédant les seuls besoins de l'opération de la société TERBOIS SARL, celle-ci ne financera que la part des équipements correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération définie.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

Calcul des besoins scolaires générés par les futures constructions

Les 31 logements prévus sur le secteur de l'opération apporteront une population théorique, selon les statistiques du Plan Local de l'Habitat de 2,71 habitants par logement soit 84 nouveaux habitants. Pour estimer l'impact qu'auront ces nouveaux habitants sur les besoins d'équipements de la commune, une analyse comparative, basée sur les besoins générés par les deux dernières opérations réalisées sur la commune et accueillant un public équivalent (lotissements du Bocage et du Cormier), a été réalisée.

Statistiques logements et enfants scolarisés en maternelle et primaire public dans les lotissements du Bocage et du Cormier :

- 95 logements habités (56 Cormier + 39 Bocage)
- 23 enfants scolarisés en maternelle soit 0.242 enfant/ logement
- 8 enfants scolarisés en primaire soit 0.084 enfant/ logement

La part de l'aménageur/constructeur est définie en appliquant le ratio : part d'enfant scolarisé par logement / nb de logement de l'opération

Equipement sportif multifonctions :

Population communale au 1 Janvier 2018 source INSEE : 5767 habitants

Population générée par l'opération : 84 habitants

Total : 5851 habitants

La part de l'aménageur/constructeur est définie en appliquant le ratio : Cout d'investissement / nb habitants

- Délais de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel

La commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, maître d'ouvrage des équipements, s'engage à réaliser les équipements publics rendus nécessaires, en partie, par les projets de constructions du périmètre du PUP ci-annexé, dans un objectif d'ouverture à la rentrée scolaire 2020.

- Mode de répartition du coût des équipements publics

Le coût global des équipements publics s'élève à 4,6 M€. L'accueil de population nouvelle ne peut être poursuivi sans mise à niveau de l'offre scolaire par la ville. Ces équipements publics bénéficieront aux futurs habitants et usagers c'est pourquoi le coût de ces équipements justifie l'instauration d'une participation de la société TERBOIS SARL.

Il est proposé de faire contribuer le constructeur de logements au coût des équipements publics en fixant la quote-part mise à sa charge à 80% du montant des dépenses d'équipements directement générées par les besoins des habitants de la zone de PUP.

Equipements à créer	Financement aménageur	Financement commune	Gestionnaire futur	Coût prévisionnel HT
Ecole primaire et maternelle	3.74%	96.26%	Commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	2 625 000 €
Salle de sports	1.149%	98.851%	Commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES	1 200 000 €

Cette part s'établit à :

- pour la classe maternelle, la somme de 70 312,50 €
- pour la classe primaire, la somme de 27 857,14 €
- pour la salle de sport, la somme de 13 782,25 €

- Montant de la participation financière due par l'opérateur

En conséquence, la participation de la société TERBOIS SARL s'élève à la somme forfaitaire et définitive de **111 951,89 €**.

Dans l'hypothèse où le cout effectif global de l'ensemble des équipements publics se révélait d'un montant inférieur, le montant de la participation serait ramené au coût effectif.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

- **Modalités de paiement de la participation**

En exécution d'un titre de recettes, l'opérateur versera à la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge en trois versements :

- 50 % : versés sous 1 mois à compter de la date de déclaration de démarrage des travaux réalisés par TERBOIS SARL
- 30 % : versés sous 1 mois à compter de la date de déclaration d'ouverture de chantier du 1^{er} équipement public à réaliser dans le cadre de la convention
- 20 % : versés sous 1 mois à compter de la déclaration d'achèvement du dernier équipement public à réaliser dans le cadre de la convention

- **Exonération de la taxe d'aménagement**

En vertu de l'article L.332-11-4, du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial, est de 5 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES.

Pour mémoire, la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) reste applicable sur le périmètre du PUP, aucun équipement d'assainissement ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP.

- **Affichage – Caractère exécutoire – formalités**

La convention de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, sera tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme).

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

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, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus.

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexes.

Ceci exposé :

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment et notamment les articles L.332-11-3 et L.332-11-4

Vu l'arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2014 modifiant les statuts de la CCEG et notamment ses compétences en matière d'élaboration de PLU,

Vu le PLU de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES approuvé en date du 17 décembre 2007,

Vu la convention de PUP à signer avec la commune de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES et la société TERBOIS SARL,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des travaux d'équipements publics municipaux à vocation scolaire et sportive qui vont bénéficier aux habitants résidant actuellement à GRANDCHAMP-DES-FONTAINES ainsi qu'aux habitants et usagers du projet immobilier qui va se développer dans le périmètre PUP,

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

CONSIDERANT qu'il peut être mis à charge du constructeur des futurs logements la participation ci-dessus présentée à l'investissement des futurs équipements,

CONSIDERANT que par délibération du 10 juillet 2018, le Conseil Municipal de GRANDCHAMP-DES-FONTAINES, a autorisé l'institution du périmètre de PUP, approuvé la répartition des coûts selon les modalités présentées et autorisé Monsieur le Maire à signer la convention ci-annexée.

DÉCISION :

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, DÉCIDE :

- d'instituer le périmètre de projet urbain partenarial (PUP) ci-annexé, au sens de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme
- d'approuver la répartition des coûts selon les modalités précisées ci-dessus et le programme des équipements publics ci-annexé
- d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention ci-annexée avec la commune et GRANDCHAMP-DES-FONTAINES et la société TERBOIS SARL

L'exonération de la taxe d'aménagement sera d'une durée de 5 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES.

La présente délibération et la convention de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

Le périmètre sera reporté aux annexes du PLU.

Les participations qui en résultent seront inscrites au registre des participations.

Le Président,
Yvon LERAT



Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte publié le

27 SEP. 2018

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

ANNEXES à la délibération

Annexe n°1 : PERIMETRE PUP



- Annexe n°2 : EQUIPEMENTS A REALISER**
- Annexe n°3 : CONVENTION PARTENARIALE TRIPARTITE**

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

Annexes :

Annexe 1 : Plan du périmètre du Projet Urbain Partenarial (correspondant au périmètre d'application de la présente convention)

Annexe 2 : Descriptif technique des équipements publics

Annexe 3 : Convention PUP

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018



PLAN MASSE INITIAL GENERAL ECH 1

GRANDCHAMP DES FONTAINES

rue de la Vertière

ESQUISSE
Le 26 Mars 2018

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

Annexe n°2 : EQUIPEMENTS A REALISER

1) Hypothèses de calcul des participations des aménageurs et / ou propriétaires foncier

École :

Nombre de logements prévus au projet : 31

Population induite selon statistiques PLH : 2,71 ha/log soit 84 habitants

Statistiques logements/enfants scolarisés en maternelle et primaire publics dans les lotissements du Bocage et du Cormier :

- 95 logements habités (56 Cormier + 39 Bocage)
- 23 enfants scolarisés en maternelle soit 0.242 enfant/ logement
- 8 enfants scolarisés en primaire soit 0.084 enfant/ logement

Projet de construction d'une école

Ouverture en septembre 2020

Budget prévisionnel : 2 100 000.00 € HT pour 7 classes + VRD/Cours/Clôture + mobilier estimé à 525 000 €

Soit un total de 2 625 000. 00 € HT

Coût par classe $2\,625\,000.00\ \text{€} / 7 = 375\,000.00\ \text{€}$

Effectif par classe :

Maternelle 32 enfants

Primaire 28 enfants

Equipement sportif multifonctions :

Coût de la construction + études : 1 200 000 € HT

Population communale au 1 janvier 2018 source INSEE : 5767 habitants

Population générée par l'opération : 84 habitants

Total : 5851 habitants

Cout d'investissement par habitant pour l'équipement sportif multifonctions : $1\,200\,000.00\ \text{€ HT} / 5851 = 205.09\ \text{€}$

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

2) Périmètre zone de PUP

Besoins en équipements scolaires :

	Nombre logements	Maternelle : 0,242 élèves/logements	Primaire : 0,084 élèves/logements
PUP	31	7,50 élèves	2,60 élèves

- **Besoins école primaire**

Statistique logements/enfants scolarisés en primaire pour les lotissements du Bocage et du Cormier

95 logements habités au 1^{er} mai 2018 : 8 enfants scolarisés au primaire public

Soit $8/95 = 0,084$ enfant/logement

Soit appliqué la zone de PUP : $0,084 \times 3 = 2.60$ élèves

Coût école par classe : 375 000.00 € HT

Effectif classe primaire : 28 élèves

Besoin PUP : 2.60 élèves

Soit $(375\ 000.00/28) \times 2,60 = 34\ 821,43$ €

Part induite : $34\ 821,43 \times 0,80 = 27\ 857,14$ €

- **Besoins école maternelle**

$31 \times 0,242 = 7,50$ élèves

$[(375\ 000.00 / 32) \times 7,50] \times 0,8 = 70\ 312,50$ €

- **Salle de sport**

Coût estimé = 1 200 000,00 € HT

Population officielle commune au 01/01/2018 = 5 767 habitants

Population estimée sur périmètre de PUP = 84 habitants

Base de calcul : $5\ 767 + 84 = 5\ 851$ habitants

Périmètre PUP $[(1\ 200\ 000 / 5\ 851) \times 84] \times 0,8$ 13 782.25 €

- **Montant total du PUP**

Ecole : $70\ 312,50 + 27\ 857,14 = 98\ 169,64$ €

Salle de sport : 13 782.25 €

Total : 111 951.89 €

3) Note d'opportunité et comparative de la fiscalité de l'urbanisme applicable à l'opération d'habitat du secteur

- *Taxe communale d'aménagement au taux de 5%*

	Surface	Taxe
17 maisons	1 739 m ²	
6 logements collectifs	397 m ²	
8 logements sociaux	505 m ²	Exonérés

Nous ignorons à ce stade de la procédure si certains logements seront acquis à l'aide de PLS, PLSA, PLUS. L'hypothèse de taxe n'en tient pas compte.

Total taxable : 2 176 m²

SP :	$(2\,176\text{ m}^2 \times 363) \times 5\% =$	39 494,40 €
Stationnements :	$(64\text{ places} \times 2000) \times 5\% =$	6 400 €
Total TA à 5% =		45 849,40 €

- *TAM à 10%*

SP	$(2\,176\text{ m}^2 \times 363) \times 10\%$	78 988,80 €
Parking	$(64 \times 2000) \times 10\%$	12 800 €
Total TAM à 10 %		91 788,80 €

La TAM aurait dû être instauré avant le 30/11/17 sur le périmètre de l'opération pour pouvoir être appliquée.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

Le groupe scolaire sera composé comme suit :

- 1 hall d'entrée et circulations
- 1 salle de motricité
- 7 salles de classes avec leur atelier + 1 optionnelle
- 4 salles de siestes
- 1 espace professoral
- 1 zone technique
- Sanitaires et douche
- 1 préau

Surfaces de bâtiment à créer : 1070 m²

Hors Marché de Maitrise d'œuvre : Il est envisagé en partenariat avec Enedis que le bâtiment accueille des panneaux solaires photovoltaïques en autoconsommation direct pour la zone artisanale (le chiffrage ne tient pas compte de l'équipement des panneaux sur la couverture, ainsi que du surcôt engendré par la surcharge sur la structure du bâtiment).

Hall d'entrée et circulation : 220m²

Espace d'entrée permettant d'accéder aux classes, suffisamment grand pour permettre aux parents d'attendre les enfants à la sortie de l'école.

Couloir de circulation équipés de porte manteaux, largeur 2m80

Revêtement mural ou système d'accroche permettant l'affichage de documents sur toute la longueur des couloirs et du hall d'entrée.

Protection en partie basse des circulations, revêtement facilité d'entretien

Salle de motricité : 100m²

Espace permettant les activités de motricité

Protection en partie basse des murs, revêtement facilement détachable

Local de stockage conséquent permettant le rangement de tous les accessoires et équipements d'animation

7 Salles de Classes avec Ateliers

Salles de classes de 60m² chacune

1Atelier de 15m² mutualisé pour 2 salles de classes

Prévoir rangement intégré dans chaque salle et dans atelier, avec point d'eau

Chaque salle de classe sera équipée de 5 prises RJ45, et 3 dans chaque atelier

Revêtement mural ou système d'accroche permettant l'affichage de documents

Prévoir 2 petits blocs sanitaires (composé de 2wc maternels et d'un lave main) mutualisé entre 2 classes

4 Salles de Siestes

Salle de sieste de 40m²

1 Toilette enfant fermé dans chaque salle de sieste

Isolation phonique

Accès direct sur les salles de classe à privilégier

Equipement de Placard pour rangement des couvertures enfants

Espace professorale :

1 bureau de direction de 12m²

1 salle des professeurs de 15 m² avec coin reprographie et une kitchenette

1 salle des ATSEM 12 m² avec coin kitchenette

1 sanitaire personnels PMR

Espace technique

1 local buanderie ménage : 8m² minimum avec sortie extérieur pour sèche-linge, bonde au sol, vide sseau, rangements, alimentation lave-linge...

1 chaufferie

1 local TGBT et informatique avec baie de brassage, local ventilé

Sanitaires

2 gros bloques sanitaires équipés de 10 sanitaires et 10 points d'eau, d'une surface de 20m² chacun, avec accès sur la circulation principale pour le 2 et un accès sur l'extérieur sous le préau pour l'un des deux.

1 douche PMR

Préau et local de jeu extérieur

Préau de 10m² fermé sur la façade Nord pour protection du vent et de la pluie

Local de jeu extérieur fermant à clé de minimum 10m² permettant de stocker tous les jeux extérieurs

Prescription générale :

Control d'accès de la porte d'entrée principale par visiophone avec interphone fixe dans bureau direction et tablette mobile utilisable dans toutes les salles de classe.

Volet roulant électrique sur toutes les menuiseries, store électrique opaque sur issues de secours, avec 1 centralisation générale sur horloge, 1 commande centralisée par pièce et 1 commande par volet.

Eclairage zénithale LED.

Faux plafond en dalle 60x60 blanche.

Revêtement de sol carrelage, avec tapis intégré à tous les accès, sauf salle de motricité.

Faïence toute hauteur dans les sanitaires.

Ventilation réglementaire de tous les locaux.

Traitement acoustique parois et plafond dans circulation et salle de motricité.

Réglementation PMI à appliquer : anti-pince doigt, radiateur paroi tempéré...



Programme Construction d'une Salle Multisport

Ce complexe sportif sera composé de 3 espaces :

- 1 salle principale pour sports de filet
- 1 salle multisport (en option)
- 1 hall d'entrée, club House, vestiaire sanitaire....

Surfaces de bâtiment à créer : 1460 m² ferme + 540m² optionnel

Le maître d'œuvre devra concevoir l'intégralité du projet, déposer le PC, ainsi que préparer le DCE et le PRO sur l'ensemble des 2 tranches (ferme et optionnelle). Les travaux de la phase optionnelle seront réalisés en fonction du montant des offres à l'ouverture des plis.

Hors Marché de Maitrise d'œuvre : Il est envisagé en partenariat avec Enedis que le bâtiment accueille des panneaux solaires photovoltaïques en autoconsommation direct pour la zone artisanale (le chiffrage ne tient pas compte de l'équipement des panneaux sur la couverture, ainsi que du surcôt engendré par la surcharge sur la structure du bâtiment).

Salle Principale pour sport de filet : 1326m²

Aire de jeu : 36m x 36m ; pouvant accueillir les sports suivants :

Tennis, Badminton, Volley

Local de stockage divisible pour matériel pédagogique de 30 m²

Hauteur de jeu libre (sous luminaires) : 7 m

Eclairage zénithale LED, réglementation compétition le plus contraignantes des activités.

Revêtement de sol amortissant à définir (hors terre battue), compatible avec tous les sports de filet, privilégier le tennis, et circulaire avec nacelle.

Local isolé, non chauffé, ventilé

Eclairage naturelle par parois polycarbonates verticales sur la périphérie.

Porte d'accès secondaire sur espace de jeu vitrées

Porte d'accès direct vitrée

Portail d'accès technique pour Nacelle ou autre

Salle Multisport : 540m² ; (en tranche optionnelle)

30 à 36 x 15m

Local de stockage divisible pour matériel pédagogique de 10 m²

Espace de stockage ouvert pour 16 tables de ping pong

Hauteur de jeu libre (sous luminaires): 4,5 m

Eclairage zénithale LED, réglementation compétition pour le Tennis de table

Revêtement de sol parquet ou sol souple à définir

Local isolé, chauffé, ventilé

Eclairage naturelle à trouver, zénithale ou latérale

Traitement acoustique parois et plafond

Pan de mur avec miroir occultable par rideau

Murs périphériques de couleur compatible avec la pratique du tennis de table compétition

Club House, hall d'entrée, vestiaire : 134m²

Centré entre les 2 salles de sports

Hall d'entrée / Club house 72m², partie vitrée sur les 2 salles de sport

2 vestiaires de 14m², avec bancs et porte-manteaux pour une dizaine de personne, avec 3 douches collectives et 1 douche privative PMR, vestiaires non sexués, avec affichage interchangeable.

1 bloc sanitaire 12m² mixte composé de 2 WC simples et un WC PMR

1 petit bureau de 6 m²

1 zone bar refermable par Volet roulant électrique à clé : 6 m²

Local TGBT et baie de brassage informatique à prévoir : 5m²

Local ménage : 5 m²

Hauteur sous plafond : 2,5 à 3 m

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

Eclairage zénithale LED,
Revêtement de sol carrelage, avec tapis intégré à tous les accès
Faïence toute hauteur dans les sanitaires et vestiaires
Local isolé et chauffé
Ventilation réglementaire de tous les locaux
Eclairage naturelle à trouver
Traitement acoustique parois et plafond
Chauffage par aérothermie, non soufflé dans vestiaires et sanitaires

Connectivité :

Tous les espaces (salle principale, salle multisport, hall d'entrée, bureau), seront équipés d'une prise RJ45, pour l'équipement futur par le maître d'Ouvrage de bornes Wifi.

Dans le cadre du déploiement de la vidéo protection sur la commune, le hall d'entrée et les extérieurs de la salle seront équipés en caméra par le Maître d'Ouvrage, prévoir 4 alimentations RJ 45 et une alimentation électrique et RJ45 ramené au local électrique.

Gestion des entrées par badges, et contrôle d'accès par logicielle fournies par le Maître d'ouvrage, prévoir gâches électriques et gaines entre les portes d'accès et local technique électrique.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

ENTRE

La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, représenté(e) par son président en exercice, Monsieur Yvon LERAT, habilité à l'effet des présentes par une délibération de l'assemblée délibérante de l'EPCI en date du 26 septembre 2018, reçue en Préfecture le 1^{er} octobre 2018,

Ci-après désignée « La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres »

D'une part

ET

La Société « TERBOIS SARL », dont le Siège Social est à 75 001 PARIS, 10-12 Place Vendôme, SAS au Capital de € enregistrée au R.C.S. PARIS sous le n° SIREN représentée aux fins des présentes par M(me)....., agissant en tant que, dûment habilité au terme d'un pouvoir ci-annexé en date duétabli par M.....

Ci-après désignée " La société TERBOIS SARL "

D'autre part

ET

La commune de Grandchamp des Fontaines, représentée par son Maire Monsieur François OUVRARD, Maire de la commune de Grandchamp-des-Fontaines, habilité à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2018, reçue en Préfecture le 18 juillet 2018.

Ci-après désignée « La Commune de Grandchamp des Fontaines ».

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ

La société TERBOIS SARL envisage de réaliser une opération de construction de logements sur les terrains suivants :

Section	Numéro
G	1900
G	1899
G	858p
G	860p
G	861p
G	1487p
G	2458p
G	1486p
Superficie totale de 10 391m ² sous réserve d'arpentage	

Sur cette assiette foncière, la société TERBOIS a déposé une demande de permis de construire n° 044 066 18 E 1057 pour la réalisation de 31 logements répartis de la manière suivante :

- 17 maisons individuelles
- 6 logements groupés
- 8 logements sociaux

Accusé de réception en préfecture
N° 2018-0926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

Le projet représente une Surface de Plancher totale de 2641 m² (dont 505 m² de logements sociaux) pour un apport de population estimée d'environ 84 nouveaux habitants.

Ce terrain est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2007.

Outre la réalisation des équipements propres définis à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, l'opération projetée par la société TERBOIS SARL nécessite la réalisation de(s) (l') équipement(s) public(s) ci-après défini(s) à l'article 2.

En vue de la réalisation et du financement de ces équipement public, les parties ont décidé de conclure, sous diverses conditions suspensives, la présente convention de Projet Urbain Partenarial, en application des articles L.332-6, L.332-11-3, L.332-11-4, L. 331-7 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial est défini par un liseré de couleur rouge sur le plan ci-annexé (annexe n°1).

Ce périmètre correspond au périmètre d'application de la présente convention.

ARTICLE 2 – ÉQUIPEMENT(S) PUBLIC(S) À RÉALISER ET DÉLAIS DE RÉALISATION

L'apport de population généré par cette opération induit des besoins supplémentaires en équipements publics

Équipement(s) public(s)	Maître d'ouvrage	Délais de réalisation**	Coût prévisionnel HT
Réalisation d'une école maternelle et primaire	Commune de Grandchamp-des-Fontaines	24 mois	2 625 000,00 €
Réalisation d'une salle de sport	Commune de Grandchamp-des-Fontaines	18 mois	1 200 000,00 €
Coût prévisionnel total HT			3 825 000,00 €

** (Ces délais sont exprimés en mois, sans fixer de dates puisque le point de départ est aléatoire)

Les travaux relatifs aux équipements publics seront réalisés par la commune de Grandchamp-des-Fontaines dans les délais de réalisation indiqués ci-dessus, lesdits délais courant à compter de la notification du démarrage des travaux de l'opération dans les conditions prévues par l'article 8.

Ces travaux seront conformes au descriptif technique annexé à la présente convention (annexe n° 2).

(Dans l'hypothèse où les travaux des équipements incombent à des concessionnaires) : La commune de Grandchamp-des-Fontaines se porte garante, vis-à-vis de la société TERBOIS SARL, du respect, par son (ses) concessionnaire(s), des dispositions de la présente convention relatives au programme d'équipement et aux délais de réalisation.

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

Toutefois, en cas de recours contre les permis de construire des équipements publics à réaliser, visés dans la présente convention, le délai de réalisation ci-dessus sera prorogé du délai courant entre la requête introductive d'Instance et la décision de la juridiction administrative devenue définitive.

En cas de non réalisation de tout ou partie des équipements publics prévus à l'article 2, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à l'aménageur. La taxe d'aménagement se substituerait alors au PUP restant à percevoir en réfection des sommes déjà perçues.

ARTICLE 3 – PRISE EN CHARGE FINANCIÈRE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La capacité de(s) (l') équipement(s) public(s) visé(s) à l'article 2 excédant les seuls besoins de l'opération de la société TERBOIS SARL, celle-ci ne financera que la part de(s) (l') équipement(s) correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération définie à l'article 1.

Cette part s'établit à :

Équipement à créer	Financement aménageur	Financement commune	Gestionnaire futur	Coût prévisionnel HT
Ecole maternelle et primaire	3.74 %	96.26%	Commune de GDF	2 625 000.00 €
Salle de sports	1.149 %	98.851 %	Commune de GDF	1 200 000.00 €

3.74 % du coût de l'équipement scolaire soit la somme de 98 169.64 €

1.149 % du coût de l'équipement pour la salle de sport soit la somme de 13 782,04 €

En conséquence, la participation de la société TERBOIS SARL s'élève à la somme forfaitaire et définitive de 111 951,68 €.

Toutefois, dans l'hypothèse où le coût effectif global de l'ensemble des équipements publics tel que résultant des marchés publics d'études et de travaux contractés par la commune de Grandchamp-des-Fontaines, se révélait d'un montant inférieur, le montant de la participation serait ramené au coût réel des travaux et équipements, déduction faite des éventuelles subventions obtenues par la commune pour la réalisation de ces équipements publics.

ARTICLE 4 – EXIGIBILITÉ DE LA PARTICIPATION - MODALITÉS DE PAIEMENT

La participation financière sera exigible à compter de la notification prévue à l'article 8 ou, à défaut, à compter du démarrage effectif par la société TERBOIS SARL des travaux d'exécution du permis de construire.

La société TERBOIS SARL s'acquittera de sa participation financière au bénéfice de la commune de Grandchamp des fontaines sous la forme suivante :

- Participation en numéraire : versement à la commune de Grandchamp-des-Fontaines de la somme de 111 915,68€ (représentant 100% de la participation totale prise en charge par la société TERBOIS SARL), en trois fractions successives :
 - 50 % : versés sous 1 mois à compter de la date de la déclaration de démarrage des travaux produite par TERBOIS SARL tel que prévu à l'article 8 ; Soit un montant de 55 957.84 €
 - 30 % : versés sous 1 mois à compter de la date de déclaration d'ouverture de chantier du 1^{er} équipement public à réaliser dans le cadre de cette convention ; Soit un montant de 33 574.70 €
 - 20 % : versés sous 1 mois à compter de la déclaration d'achèvement du dernier équipement public à réaliser dans le cadre de cette convention. Soit un montant de 22 383.14 €

044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

ARTICLE 5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation des équipements publics prévus par l'article 2 ainsi que le fondement et le versement de la participation à la charge de la société TERBOIS SARL étant conditionnés, en application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme et du principe de nécessité qu'il institue, par la mise en œuvre effective de l'opération visée à l'article 1, la présente convention est passée sous les conditions suspensives suivantes, stipulées au bénéfice de la commune de Grandchamp-des-Fontaines et de la société TERBOIS SARL:

- 1) Absence de tout recours, dans le délai de droit commun, contre la délibération instituant le présent Projet Urbain Partenarial et contre la présente convention.
- 2) Absence de tout recours, dans le délai de droit commun, contre les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier défini à l'article 1 à savoir un permis de construire.
Cette ou ce(s) autorisation(s) devra (devront) être devenue(s) définitive(s).

Étant entendu que la présente convention ne présume pas de la décision que prendra le Maire à l'issue de l'instruction, au titre de la police de l'Urbanisme, en application de la réglementation en vigueur.

- 3) Obtention, par la société TERBOIS SARL, d'une décision de non-opposition à déclaration préalable (*ou, le cas échéant : d'une autorisation préalable*) au titre de la Loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (articles L.214-1 et suivants du code de l'Environnement).
- 4) Renonciation du Préfet à toute prescription au titre de l'archéologie préventive, ou, en cas de prescription d'un diagnostic et/ou d'une fouille archéologique, obtention d'une attestation préfectorale de libération de la totalité de l'emprise du terrain d'assiette du permis de construire susvisé.
- 5) Intervention des actes authentiques d'acquisition au bénéfice de la société TERBOIS SARL (ou, par substitution, de toute autre société du groupe EUROPEAN HOMES) pour la totalité des parcelles visées dans l'exposé liminaire.

ARTICLE 6 – AFFICHAGE DU PERMIS ET TRANSMISSION AU REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT

La commune de Grandchamp-des-Fontaines transmettra dans les meilleurs délais au Préfet le dossier complet du permis de construire.

Elle procédera dans le délai maximum de huit jours à l'affichage en Mairie d'un extrait du permis conformément aux dispositions de l'article R.424-15 du code de l'urbanisme.

Dans les 15 jours suivant réception de la notification du permis de construire, la société TERBOIS SARL procédera à l'affichage sur le terrain prévu par l'article susvisé, et fera procéder, à ses frais, aux constats d'huissier attestant de la durée et de la permanence de cet affichage.

ARTICLE 7 – INFORMATION RÉCIPROQUE

La commune de Grandchamp-des-Fontaines communiquera dès réception le récépissé préfectoral du permis à la société TERBOIS SARL, ainsi que toute demande éventuelle de communication de pièces complémentaires qui serait effectuée par le Préfet.

Accuse de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

De son côté, la société TERBOIS SARL informera dans les meilleurs délais la commune de Grandchamp-des-Fontaines de la réalisation successive des conditions suspensives.

ARTICLE 8 – NOTIFICATION DU DÉMARRAGE DES TRAVAUX DE L'OPÉRATION

Le démarrage des travaux par la société TERBOIS SARL n'interviendra qu'après réalisation de la dernière des conditions suspensives.

Il fera l'objet d'une notification par la société TERBOIS SARL à la commune de Grandchamp-des-Fontaines par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, précisant, au titre de la présente convention, la date de démarrage effectif des travaux.

Cette notification à caractère contractuel, et qui engage la responsabilité de la société TERBOIS SARL vis-à-vis de la commune de Grandchamp-des-Fontaines au titre de la présente convention, est distincte de la Déclaration d'Ouverture de Chantier que doit effectuer parallèlement la société TERBOIS en application de l'article R.424-16 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 – DURÉE D'EXCLUSION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

En application des dispositions des articles L.332-6 (1°) et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la présente convention de Projet Urbain Partenarial sont exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement pendant un délai de 5 années à compter du premier jour d'affichage de la mention visée à l'article 13.

Toutefois, en cas de caducité de la présente convention, l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement cessera de plein droit.

ARTICLE 10 – CADUCITÉ DE LA CONVENTION

La présente convention deviendra caduque, sans indemnités de part ni d'autre, si les conditions suspensives ne sont pas intégralement réalisées dans le délai d'une année à compter de ce jour.

Toutefois, en cas de recours contre le permis de construire visé à l'article 6, le délai ci-dessus sera prorogé du délai courant entre la requête introductive d'instance et la décision de la juridiction administrative devenue définitive.

En outre, la présente convention sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre, en cas de retrait du permis de construire prononcé à la demande de la société TERBOIS, pour quelque motif que ce soit, avant réalisation de toutes les conditions suspensives.

ARTICLE 11 - TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

En cas de transfert total du permis de construire visé à l'article 6, le bénéficiaire du transfert sera substitué de plein droit à la société TERBOIS dans les droits et obligations résultant de la présente convention. Cette substitution fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Accusé de réception en préfecture 044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01- DE Date de télétransmission : 27/09/2018 Date de réception préfecture : 27/09/2018
--

En cas de transfert partiel du permis de construire, le bénéficiaire du transfert partiel interviendra par avenant à la présente convention en vue de fixer la répartition des charges.

ARTICLE 12 – FORMALITÉS DE PUBLICITÉ – TRANSMISSION AU REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT

La présente convention de projet urbain partenarial fera l'objet des mesures de publicité suivantes dans les plus courts délais suivant sa signature :

- 1) Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie et au siège de l'EPCI et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.
- 2) Une même mention en sera en outre publiée (*selon le cas*) :
 - Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales (*lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus*) ;
 - Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales (*lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus*).
- 3) En outre, elle sera transmise au représentant de l'Etat dans le département.

La commune de Grandchamp-des-Fontaines justifiera de l'accomplissement de ces formalités auprès de la société TERBOIS SARL, en lui transmettant les documents justificatifs (récépissé préfectoral, certificat d'affichage et de publication).

ARTICLE 13 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile, en leur adresse respective.

ARTICLE 14 – AVENANT

La présente convention pourra être modifiée par avenant après accord formel des trois cosignataires. Il est toutefois à noter que la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement stipulée à l'article 9 de la présente convention ne saurait en tout état de cause faire l'objet d'une prolongation à l'occasion de la conclusion d'un avenant.

ARTICLE – 15 - ACHEVEMENT DE LA CONVENTION

La convention expirera lorsque les obligations des parties dans la présente convention auront été exécutées.

Accusé de réception en préfecture 044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01- DE Date de télétransmission : 27/09/2018 Date de réception préfecture : 27/09/2018
--

À Grandchamp-des-Fontaines, le 1^{er} octobre 2018, en 3 exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties

Pour la COMMUNE de Grandchamp-des-
Fontaines
Le Maire,
Monsieur François OUVRARD

Pour la SOCIETE TERBOIS SARL

M(me)

Pour la Communauté de
Communes d'Erdre et Gesvres
Le Président,
Monsieur Yvon LERAT

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20180926-CONSEIL_06_01-
DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018