

## Annexe 1 : périmètre du Projet Urbain Partenarial



Département de Loire Atlantique

**Le mercredi 27 septembre 2023** à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis à la salle du conseil au siège de la Communauté de communes, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 21 septembre 2023, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

**Membres présents :**

EUZENAT Philippe, LERMITE Murielle, BIDEF Stéphanie, PERRAY Mikael, THIBAUD Dominique, LE PISSART Claudine, JOUTARD Jean Pierre, CHARTIER Isabelle, PINEL Patrice, ALLAIS Didier, GUILLEMIN Laurence, VEYRAND Bruno, DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain, GUERON Lydie, LE RIBOTER Christine, GUEGAN Pierrick, BOQUIEN Denys, NAUD Jean-Paul, GUILLOUX Marine, PABOIS Chrystophe, NOURRY Barbara, CHARRIER Jean-François, BOISLEVE Frédéric, MAINGUET Karine, LE METAYER Julien, COUFFY-MORICE Marie-Laure, CHEVALIER Christine, LERAT Yvon, DRION Elisa, RINCÉ Claude, GROLLEAU Isabelle, RENOUX Emmanuel, PLONÉIS MÉNAGER Sandrine, DARROUZES Didier (jusqu'à 19h45).

**Pouvoirs :**

LABARRE Claude pouvoir à BIDEF Stéphanie,  
 OUVREARD François pouvoir à LE PISSART Claudine,  
 LAUNAY Héléne pouvoir à THIBAUD Dominique,  
 BESNIER Jean Luc pouvoir à PABOIS Chrystophe,  
 MOREAU Patrick pouvoir à LE METAYER Julien,  
 MENDES Mickaël pouvoir à RINCE Claude,  
 JAMIS Pierre-Jean pouvoir à PLONÉIS MÉNAGER Sandrine,  
 DARROUZES Didier pouvoir à RENOUX Emmanuel (à partir de 19h45).

**Absents - Excusés :** RIVIERE Magali, GAILLARD Anne-Marie, LAMIABLE Patrick.

**Assistants :** GARNIER Dominique-DGS – MENARD Philippe -DAE – BUREAU Axèle -Responsable communication – MENTEC Olivier-DEE– BREHERET Dimitri-Responsable finances – BERTHELOT Mélissa-direction générale.

**Secrétaire de séance :** Didier DARROUZÈS.

<i>Nombre de membres :</i>	
<i>En exercice</i>	<i>45 titulaires</i>
<i>Présents</i>	<i>34 titulaires</i>
<i>Votants</i>	<i>42</i>

**SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PROJET PARTENARIAL (PUP) POUR LA CREATION  
 D'UN GIRATOIRE A LA PANCARTE 1 (NORT-SUR-ERDRE)**

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

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

Vu la délibération de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres du 27 septembre 2023, par laquelle la suppression de la ZAC de la Pancarte à Nort-sur-Erdre a été actée,

Considérant qu'au regard de l'ampleur du projet commercial prévu à Nort-sur-Erdre, il s'avère nécessaire de réaliser un nouveau giratoire sur la RD 178,

Considérant que le montant des travaux de ce giratoire, estimé à 250 000€ HT,

Considérant l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, qui stipule que 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 lotisseurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial (PUP) prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements,

Considérant que la répartition du coût du giratoire susmentionné a été arrêtée sur un financement de 50% par le constructeur, et 50% par les collectivités publiques,

Vu le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) ci-annexé,

**DÉCISION :**

**Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :**

**DECIDE d'instituer le périmètre de Projet urbain Partenarial (PUP) ci-annexé ;**

**APPROUVE les termes de la convention de Projet urbain Partenarial (PUP) ci-annexée ;**

**FIXE à 10 ans la durée d'exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement dans le périmètre du PUP ;**

**AUTORISE le Président à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la convention de PUP.**

Le Président,  
Yvon LERAT

The image shows a blue ink signature of Yvon Lerat over a circular official stamp. The stamp contains the text "Communauté d'Équipement et de Services des Communes" around the perimeter and "D'ÉQUIPEMENT ET DE SERVICES" in the center.

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 **04/10/2023**

## Convention de Projet Urbain Partenarial Giratoire – zone commerciale de la Pancarte 1 Nort-sur-Erdre

### ENTRE,

**La Communauté de communes Erdre & Gesvres**, représentée par Monsieur LERAT, son Président, agissant en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2019

Ci-après dénommée « La Communauté de communes » ou « CCEG »,

### **D'une part,**

### ET

#### **La Société FONCIERE CHABRIERES**

Société civile à capital variable, dont le siège social est à PARIS (75015), 24 rue Auguste Chabrières, identifiée sous le numéro SIREN 344.092.341 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Guillaume GEBERT

Ci-après dénommée « la société FONCIERE CHABRIERES » ou « la Société » ou « le constructeur »

### EXPOSE

La société FONCIERE CHABRIERES est propriétaire d'une unité foncière d'une superficie de 3 hectares 50 ares et 25 centiares (parcelles cadastrées AV n°150, 152, 153 et 159) située à Nort-sur-Erdre (44390), rue de Bretagne à l'intérieur du périmètre de l'ancienne ZAC dite de la Pancarte dont la décision de suppression a été prise par délibération du conseil communautaire datée du 27 septembre 2023.

Ce terrain est inscrit au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Erdre & Gesvres en zonage UEZ2, à vocation économique. Il sert d'ores et déjà d'assiette à un supermarché d'une superficie 4936 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que d'une cellule commerciale de 1477 m<sup>2</sup>. Une station-service et une station de lavage sont également implantées dans cette zone économique, le tout avec aires d'accès, de circulation, de stationnement et espaces verts.

La société FONCIERE CHABRIERES envisage aujourd'hui de réaliser une extension de son centre commercial, et de créer trois cellules commerciales, ainsi qu'un garage, et les places de stationnement nécessaires pour subvenir aux besoins des futurs usagers du programme.

Au regard de l'ampleur de ce projet commercial et pour en assurer la desserte, il s'avère nécessaire de réaliser un nouveau giratoire sur la RD 178. Cet équipement permettra également :

- De fluidifier le trafic autour de la zone commerciale de la Pancarte,
- De retravailler l'entrée de ville de Nort-sur-Erdre autour de ce futur projet,
- D'anticiper les liaisons douces par un franchissement sécurisé de ce futur carrefour,
- De sécuriser la desserte du lotissement d'habitations situé en face de la zone commerciale.

En application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'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 lotisseurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, **une convention de projet urbain partenarial (PUP) prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.**

La Communauté de communes Erdre et Gesvres (CCEG) étant l'autorité compétente en matière de PLUi, c'est elle qui se trouve compétente pour conclure les conventions de PUP. De plus, au titre de sa compétence en matière de développement économique, **c'est la CCEG qui assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux du giratoire, après accord du Département de Loire Atlantique par une permission de voirie.**

**La répartition de la prise en charge du coût du giratoire (travaux définis à l'article 4 de la présente convention) a été déterminée, en application des principes de causalité et de proportionnalité énoncés à l'article L. 332-11-3 sus visé, comme suit :**

- **50% à la charge de la société FONCIERE CHABRIERES, dans la mesure où la réalisation de l'extension du centre-commercial est la cause de la réalisation du giratoire et où 50 % environ des flux de circulation autour de ce giratoire seront générés par les usagers du centre-commercial,**
- **50 % à la charge des collectivités territoriales :**

**Une convention spécifique sera adoptée entre la commune, la communauté de communes et le Département (le cas échéant), afin de répartir les clés de répartition sur le futur giratoire.**

En vue de la réalisation et du financement de cet 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, R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme et l'article 1635 7° du code général des impôts. Elle a notamment pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation de la Société au coût du giratoire.

En application des articles susvisés et compte tenu des besoins en équipements publics induits notamment par le projet d'extension du centre-commercial, la Communauté de communes, par délibération en date du 27 septembre 2023, a :

- institué le périmètre de PUP,
- approuvé les stipulations de la présente convention,
- autorisé le Président à la signer.

**Ceci ayant été exposé, il a été convenu ce qui suit :**

### **ARTICLE 1 – PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL**

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial est défini sur le plan ci-annexé (annexe n°1).

### **ARTICLE 2 – Objet et nature de la convention**

La présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), qui s'inscrit dans le champ des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, a pour objet de définir le giratoire nécessaire pour satisfaire aux besoins des futurs usagers du programme immobilier projeté par la société FONCIERE CHABRIERES et la part du coût de cet équipement qui sera prise en charge par ladite société, en application des principes de causalité et de proportionnalité posés par l'article L. 332-11-3 sus visé.

### **ARTICLE 3 – Programme de construction envisagé**

Le terrain devant servir d'assiette au projet d'extension du centre-commercial est situé sur le parc d'activités de la Pancarte 1 à Nort-sur-Erdre et correspond aux parcelles cadastrées AV n°150, 152, 153 et 159, pour une contenance globale de 35 025 m<sup>2</sup>.

Ce terrain constitue le périmètre d'application de la présente convention. Il est représenté sur le plan annexé aux présentes.

La société FONCIERE CHABRIERES souhaite réaliser sur ce terrain 3 cellules commerciales d'environ 3167 m<sup>2</sup> de SDP, ainsi qu'un garage de réparation automobile (pneumatique, pare-brise, entretien courant...) d'environ 841 m<sup>2</sup> de SDP, et un réaménagement des parkings existants. Un parking complémentaire sera également créé à proximité des moyennes surfaces, afin d'accueillir le public.

### **ARTICLE 4 – Programme et coût des équipements publics**

Le projet visé à l'article 3 implique la réalisation d'un giratoire sur la RD 178 présentant les caractéristiques suivantes :

- Rayon général du giratoire : 12.00m
- Largeur de l'anneau : 7.00m
- Ilot central : non franchissable rayon 2.70m et anneau franchissable 2.30m
- Nombre de branches : 4 dont une permettant le raccordement de la rue de Bretagne à la RD178.
- Traversée piétonne : 4 dont une sur plateau surélevé.
- Prise en compte des deux roues par marquage sur l'anneau.
- Aménagement en agglomération vitesse limitée à 50km/h.

Son coût prévisionnel est estimé à **250 000 € H.T.**

Il est précisé que ce coût indiqué est estimatif et que le coût définitif de l'ouvrage sera réajusté à l'issue de la phase de sélection des offres des entreprises et bureaux d'études, qui permet d'arrêter un coût de l'équipement public fiabilisé (ci-après dénommé « le coût définitif »).

En cas de dépassement du coût ci-dessus indiqué de plus de 10%, les parties conviennent de se réunir pour convenir ensemble de la suite à donner au projet. Un avenant à ladite convention pourra alors être régularisé.

### **ARTICLE 5 – Montant, nature et bénéficiaire de la participation**

Conformément à la délibération du Conseil communautaire du 27 septembre 2023, et au principe de proportionnalité posé par l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, la part des dépenses de réalisation du giratoire, mise à la charge de la Société, est calculée en fonction des besoins générés par son opération.

Etant donné que le giratoire aura essentiellement pour vocation de desservir le centre-commercial étendu, et que ce giratoire n'aurait pas été réalisé sans ledit projet, il est prévu que **le constructeur participe à hauteur de 50% du cout global des travaux** visés à l'article 4. Le restant du coût du giratoire sera réparti entre les collectivités territoriales : commune, CCEG, département (le cas échéant), qui fera l'objet d'une convention de participation indépendante de la présente convention de PUP.

Le montant de la participation du constructeur au coût du giratoire s'élève donc à **125 000 €**. Cette participation est entendue sur la base de montants estimés de manière contradictoire par les parties en date de valeur du 5 juin 2023.

Dans le cas où le coût prévisionnel global de l'équipement public défini à l'article 4 venait à être réévalué, c'est-à-dire en cas d'écart entre l'estimation des travaux contenue dans les présentes et le montant des marchés qui seront passés par la CCEG, les parties s'engagent à se rencontrer pour convenir de la régularisation d'un avenant à la présente convention pour acter du coût définitif dudit équipement et du montant définitif de la participation de la Société.

La participation susvisée sera acquittée sous forme d'une contribution financière versée en numéraire.

En application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, la participation sera directement versée à la CCEG, maître d'ouvrage de l'équipement public décrit à l'article 4.

### **ARTICLE 6 – Modalités de paiement**

Le pétitionnaire s'engage à verser le montant de la participation prévue par la présente convention, selon l'échéancier suivant :

- A l'obtention du permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale purgé de tout recours, tout retrait et tout déféré préfectoral : 50% soit la somme de 62 500€,
- Le solde après achèvement des travaux du giratoire au vu du bilan financier de l'opération sur la base des dépenses réelles constatées.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Communauté de communes.

Le délai de paiement pour les versements est de 1 mois à compter de la réception du titre de recettes.

Passées leurs dates d'échéance, toutes sommes dues par le pétitionnaire au titre de la présente convention de participation, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

### **ARTICLE 7 – Réalisation du giratoire – Engagement de la Collectivité**

Le giratoire décrit à l'article 4 ci-avant relève de la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres, après autorisation du Conseil Départemental par permission de voirie.

La CCEG s'engage à inscrire dans ses budgets le financement nécessaire à la réalisation des travaux prévus à l'article 4 et à achever la réalisation de l'équipement public dans un délai de 36 mois à compter de la signature de la présente convention, sous réserve du respect des conditions suspensives prévues à l'article 10.

La réalisation des travaux devra être coordonnée avec ceux du Constructeur.

En cas de non-réalisation à cette date, les parties conviennent de se réunir et décider de la suite à donner au projet.

### **ARTICLE 8 – Exonération de Taxe d'Aménagement**

Toute construction édiflée sur le terrain d'assiette identifié à l'article 3 est exonérée de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

Cette exonération est établie pour les 10 ans à compter de l'affichage du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres conformément à l'article R. 332-25-3 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 9 – Avenants**

Toute modification éventuelle de la présente convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

### **ARTICLE 10 – CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente convention ne deviendra définitive qu'après levée de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :

- Purge de tout recours sur la Délibération du Conseil Communautaire approuvant la présente convention,
- Obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires au projet décrit à l'article 3, par le Constructeur, purgée de tout recours, tout retrait et tout déféré préfectoral,
- Obtention de la permission de voirie par le Département pour la réalisation du giratoire.

Au plus tard dans un délai de trente-six (36) mois à compter de ce jour.

### **ARTICLE 11 – Clause résolutoire**

La présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas de non-obtention du permis de construire ou de non-réalisation du programme décrit à l'article 3 dans les 3 ans de la signature des présentes.

La présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas de non-obtention de permission de voirie par le département, pour la réalisation du giratoire.

### **ARTICLE 12 – Mutation – Transfert – Droits réels**

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'engagement de son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels ou tout ayant droit de reprendre à son compte et de les transmettre aux acquéreurs successifs ou tout ayant droit, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

### **ARTICLE 13 – Publicité de la convention**

Une mention sera affichée au siège de la Communauté de communes et de la Commune. Cette mention fera état de la signature de la présente convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée.

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.

La présente convention sera en outre inscrite sur le registre mis à la CCEG, à la disposition du public, par application des articles L.332-29 et R.332-41 et R.332-42 du code de l'urbanisme.

Le périmètre de la présente convention de PUP sera reporté en annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

#### **ARTICLE 14 – Litiges**

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de Nantes.

#### **ARTICLE 15– Effets**

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le pétitionnaire, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

#### **ARTICLE 16 – Election de domicile**

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :

- Pour la Communauté de communes, en son siège, 1 Rue Marie Curie, PA La Grand'Haie à Grandchamp des Fontaines
- Pour le Constructeur, en son siège social

Fait à Grandchamp des Fontaines, le 2 octobre 2023, en deux exemplaires originaux

**La CCEG**

**FONCIERE CHABRIERES**

**Le Président**

Représenté par M. Gébert

M. Yvon LERAT

#### **Annexe 1 : périmètre du Projet Urbain Partenarial**

