

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de communes du Pays des Achards

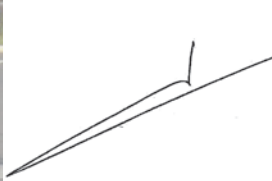
ANNEXES **Projet urbain partenarial**

ARRETE LE

Le 12/06/2019

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date du
12 juin 2019

Le Président de la Communauté de
Communes du Pays des Achards



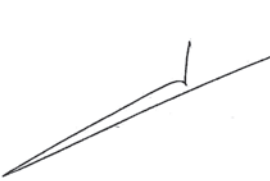
Patrice PAGEAUD

APPROUVE LE

Le 26/02/2020

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire en date du
26 février 2020

Le Président de la Communauté de
Communes du Pays des Achards



Patrice PAGEAUD

PIÈCE DU PLU

4.3

Affiché le 15/12/2012

1209-620 SOMBRET Avocat LS/LS

Projet Urbain Partenarial (PUP)
Aménagement du secteur de la Croix des Vignes à Beaulieu sous la Roche

PREAMBULE

Les présentes prennent en compte la réforme de la fiscalité de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012 après la loi de finances rectificative pour 2010, parue au JO du 30 décembre 2010 n°2010-1658 du 29 décembre 2010 et sont de nature des contrats administratifs.

En application des dispositions des articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente a pour objet le préfinancement par l'opérateur privé d'équipements collectifs rendus nécessaires par la réalisation du projet à l'exclusion de ceux prévus à l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

LA PRESENTE CONVENTION EST CONCLUE ENTRE

D'UNE PART « LE(S) PARTENAIRE(S) PRIVE(S) » :

La société SAS « La Croix des Vignes » au capital de 1.000€, inscrite au RCS de la ROCHE SUR YON sous le n° 754049898 dont le siège social est au 294 rue Roger Salengro La Roche sur Yon 85000, représenté par son président M. Guy DURAND.

D'AUTRE PART « LA PERSONNE MORALE DE DROIT PUBLIC »

La commune de BEAULIEU SOUS LA ROCHE prise en la personne de son Maire Monsieur le Maire Maurice POISSONNET domiciliée à Mairie 7 route de Nantes Beaulieu sous la Roche 85190, dûment habilitée aux présentes par décision préalable du conseil municipal en date du 4 octobre 2012.

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune répond aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre qu'elle fixe, à savoir le périmètre correspondant à l'opération d'aménagement prévue sur le quartier de la croix des Vignes sur une surface totale de 3688 m2 correspondant au plan général annexé aux présentes.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT

Article 1 : Périmètre de l'opération et d'application de la convention

Le périmètre d'application de la présente convention est défini au plan joint en annexe (S= 5956 m2)

Article 2 : Programme de l'opération

Le programme d'application de la présente convention est défini au document joint en annexe

M.P.  

Article 3 : Programme d'équipements publics

La commune de BEAULIEU SOUS LA ROCHE s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants :

	Equipements hors lotissements	Surfaces ou linéaires	Prix unitaire	Ensemble
1	Voie			
	Voie de circulation	190	30,00 €	
	Placette	80	45,00 €	
	7 Parkings	120	25,00 €	
	Cheminement piétons-vélos	70	15,00 €	
	Total	460		13 350,00 €
2	Assainissement EU			- €
3	Assainissement EP	50	40,00 €	2 000,00 €
4	contrôle des réseaux EU EP			- €
5	Eau potable	50	20,00 €	1 000,00 €
6	Electricité Téléphone Sydev	50	25,00 €	1 250,00 €
7	Etude France télécom			- €
8	Eclairage: mats+cables	600	7,50 €	4 500,00 €
9	Espaces verts			- €
	Jardin	225	15,00 €	
	Linéaire nques	125	10,00 €	
				4 625,00 €
10	Mobilier urbain sur placette		forfait	2 000,00 €
	TOTAL HT			28 725,00 €

Il est précisé que, les travaux d'aménagement de l'espace vert et de la voirie compris dans le périmètre de l'opération et d'application de la convention tel qu'il ressort du plan annexé à la convention, serviront les constructions concernées par le périmètre du PUP.

Pour le cas où des constructions à édifier seraient hors de ce périmètre il serait fait application de l'article L311-4 (alinéa 3) et de l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Délais de réalisation

La Commune s'engage à exécuter les travaux de viabilisation des terrains compris dans le périmètre du PUP visé à l'article 1 au plus tard dans les 6 mois après la fin de la période des recours notamment les travaux d'aménagement des espaces publics (voirie -cheminement- placette stationnement et espaces paysagés) et des ouvrages techniques (réseaux et ouvrages annexes)

Les espaces collectifs du secteur privé tomberont après délai d'application du règlement de lotissement dans le domaine public, étant entendu que les règles du lotissement sont conformes au PLU de la commune.

En cas de décision des juridictions administratives invalidant la décision de création des permis d'aménagements pour un motif de légalité interne prévues au programme des équipements, la convention serait résiliée de plein droit sans indemnité de part et d'autres des signalaires de la convention.

MP.  MP

Article 5 : Répartition du coût des équipements publics

BEAULTIEU SOUS LA ROCHE ECOQUARTIER LA CROIX DES VIGNES		CLE DE REPARTITION			S. parcelles		Synthèse
		SAS			2197 m2	59,57%	60%
		COMMUNE			1491 m2	40,43%	40%
		TOTAL			3688 m2	100,00%	100%
		Surfaces ou linéaires	prix unitaire	sous ensemble	ensemble	SAS	Commune
Répartition opérateur / commune						60%	40%
1	Voie						
	Voie de circulation	190	30,00 €	5 700,00 €			
	Placette	80	45,00 €	3 600,00 €			
	7 Parkings	120	25,00 €	3 000,00 €			
	Cheminement piétons-vélos	70	15,00 €	1 050,00 €			
	Total	460			13 350,00 €	8 010,00 €	5 340,00 €
2	Assainissement EU			- €	- €		
3	Assainissement EP	50	40,00 €	2 000,00 €	2 000,00 €	1 200,00 €	800,00 €
4	contrôle des réseaux EU EP			- €	- €		
5	Eau potable	50	20,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	600,00 €	400,00 €
	Electricité						
6	Téléphone Sydev	50	25,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €	750,00 €	500,00 €
7	Etude France télécom			- €	- €		
8	Eclairage: mats+cables	600	7,50 €	4 500,00 €	4 500,00 €	2 700,00 €	1 800,00 €
9	Espaces verts				- €		
	Jardin	225	15,00 €	3 375,00 €			
	Linéaire noues	125	10,00 €	1 250,00 €			
					4 625,00 €	2 775,00 €	1 850,00 €
10	Mobilier urbain sur placette		forfait	2 000,00 €	2 000,00 €	1 200,00 €	800,00 €
	TOTAUX HT				28 725,00 €	17 235,00 €	11 490,00 €
Apport terrain SAS Croix des Vignes		495	15,00 €	7 425,00 €		7 425,00 €	
Versement SAS Croix des Vignes						9.810,00 € Arrondi 10.0000 €	

" Le(s) partenaire(s) privé(s) " ou toute société signataire susceptible de se substituer dans les conditions définies à l'article 13 de ladite convention s'engagent à verser à la Commune la fraction du coût des équipements publics prévu à l'article 1.

La part communale est de 40 %.
La part de l'opérateur privé est de 60%.

MP.  JP

Article 6 : Terrain libéré par le partenaire privé et modalités de cession

Le terrain apporté à l'opération représente 495 m² (voirie- stationnements visiteurs- placette centrale et jardin collectif). Il est évalué à 15 € / m².

Les frais d'acte de cession (acte notarié et publication à la conservation des hypothèques) seront supportés à parité par l'opérateur et la commune.

Article 7 : Montants et répartition des participations foncières et financières - délais de paiement*a) Participations foncières*

" Le(s) partenaire(s) privé(s) " s'engage(nt) à apporter une contribution foncière telle que définie à l'article 6 ; le montant de cette participation foncière vient en déduction du montant total des participations fixées à l'article 5.

b) Participations financières

" Le(s) partenaire(s) privé(s) " s'engage(nt) à apporter une contribution financière telle que définie à l'article 5 à laquelle sont déduites les participations foncières telle que définie à l'article 6.

c) Modalités

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la société et propriétaire signataire de la présente convention s'engage à procéder au paiement du prorata de la participation mis à sa charge dans les conditions suivantes:

La SAS LA CROIX DES VIGNES représentée par son président en exercice en sa qualité de constructeur :

- en un apport de terrain de 495 m² au plus tard dans les 6 mois qui suivent la signature de la présente convention estimé à 7.425 € conformément au tableau visé à l'article 6.
- en un versement de 10.000 € en deux fractions égales au plus tard dans les 6 et 18 mois après la délivrance des permis.

Article 8 : permis de construire, d'aménager, maîtrise d'œuvre de l'opération

" Le(s) partenaire(s) privé(s) " s'engage(nt) à déposer l'ensemble des Permis de Construire et demandes d'autorisations nécessaires à la mise en œuvre de la présente, correspondant à la totalité du programme visé à l'article 2 dans un délai de 6 mois à compter de la signature de la convention et à aménager son secteur dans le respect d'un plan d'ensemble et selon les dispositions prévues dans les futurs permis d'aménager conformément au Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 5/10/2011 et au règlement spécifique à l'éco-quartier.

Les missions d'études d'aménagement et de maîtrise d'œuvre sont confiées au même groupement de maîtrise d'œuvre retenu au préalable par la commune dans le cadre d'une procédure de marché public adaptée.

Ces missions comprennent l'établissement de deux dossiers de demande de permis d'aménager distincts respectant les validations de l'aménagement global.

MLP.  

Article 9 : Durée d'exonération de la Taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la Taxe d'aménagement est de 10 ans à compter du premier jour de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

Article 10 : Clauses suspensives / Rétrocession financière

La présente convention prend effet à compter de sa signature.

En cas de recours pour excès de pouvoir dirigé contre l'un des Permis de Construire ou d'Aménager délivrés dans le périmètre de la convention et sur demande expresse des partenaires privés, les terrains apportés feront l'objet d'une indemnité financière auprès des redevables à concurrence du montant estimé à l'article 6 de la présente convention.

En cas de recours pour excès de pouvoir dirigé contre la délibération portant approbation de la modification éventuelle du PLU permettant l'urbanisation du secteur de la croix des Vignes, la Commune se réserve le droit de résilier de plein droit la présente convention et de restituer les terrains qui auraient été apportés en exécution de la présente convention aux partenaires privés et ce sans indemnité possible au profit des partenaires privés.

Article 11 : Non respect de la convention / Indemnités

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées aux signataires sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par la juridiction compétente.

Si dans le délai de 6 mois prévus à l'article 8, le(s) partenaire(s) privé(s) n'ont pas accompli les diligences prévues et notamment pas déposé de dossier de demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, la commune pourra en tout état de cause exiger le versement de la participation prévues à l'article 7.

La Commune se réserve la faculté en outre de dénoncer la présente convention après mise en demeure demeurée infructueuse pendant un délai d'un mois, à compter de la réception de sa notification, de déposer le dossier de permis d'aménager et/ou de construire et ce sans restitution de l'apport des terrains ni indemnité.

Article 12 : Modification de la convention

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention fera l'objet d'un avenant d'un commun accord entre les parties.

Article 13 : Possibilité de subrogation

La substitution d'un des partenaires privés ne pourra se faire sans l'accord préalable et écrit de la Commune sous la forme d'une délibération du conseil municipal.

A défaut de justifier de l'accomplissement de cette formalité, le partenaire privé initial restera tenu de l'accomplissement des obligations résultant de la présente convention.

M.P. S JP

Article 14 : Publicités et légalité

Le préfet vérifiera la légalité de la convention notamment le périmètre du PUP, les délais de paiement et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement, outre le respect de la proportionnalité de la prise en charge par l'opérateur privé.

La publicité des présentes prévue au décret n°2010-304 du 22 mars 2010 sera effectuée à la diligence de la commune par un affichage à la mairie de BEAULIEU SOUS LA ROCHE de la présente convention signée et mention sera portée sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme conformément à l'article R332-41 du code de l'urbanisme notamment en son troisième alinéa.

« Il est ouvert en mairie pour être mis à la disposition du public un registre des taxes et contributions d'urbanisme. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le maire. Sont portés sur ce registre, dans l'ordre chronologique de leur inscription :

3° La nature, le montant ou la valeur des taxes et contributions de toute nature versées ou obtenues en application des articles L. 311-4, L. 332-6 et L. 332-11-3, la date de chaque versement ou obtention de contribution, les références de l'acte en raison duquel est effectué ou la contribution obtenue, la dénomination et l'adresse de la personne qui s'en est acquittée et de celle du bénéficiaire. »

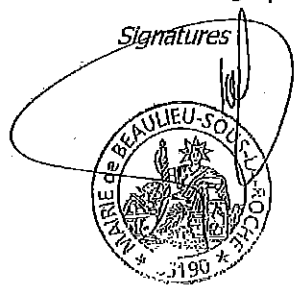
Article 15 : Frais et honoraires de conseil

Les frais et honoraires de conseil et de rédaction de la présente convention seront supportés à parité soit 50% par la commune et 50 % par l'opérateur privé.

Fait à Beaulieu sous la Roche

Et le : 15/11/2012

Signatures



Pour la SAS la Croix des Vignes

Annexe 1 : plan masse général de l'opération éco-quartier la Croix des Vignes

Annexe 2 : Périmètre d'application du projet urbain partenarial

CABINET DE GEOMETRE-EXPERT

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

Commune :
Beaulieu-sous-la-Roche

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : _____

Numéro d'ordre du registre de
constatation des droits : _____

Cachet du service d'origine : _____

CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le 15/10/2012 par M. SUSSET Ch., géomètre à la Roche-sur-Yon.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la chemise 6463

A la Roche-sur-Yon, le 23 novembre 2012

FB12.139

Section : C1
Qualité du plan : non régulier

Echelle d'origine : 1/1260

Echelle d'édition : 1/1000

Date de l'édition : 27/11/2012

Support numérique : _____

Document d'arpentage dressé

par M. SUSSET

à la ROCHE SUR YON Cedex

Date : 27/11/2012

Signature :

Cabinet Christophe SUSSET

Géomètres Experts Associés

30 rue Jacques-Yves Cousteau - BP 2002

85009 LA ROCHE SUR YON cedex

Tel : 02.51.37.27.39 - Fax : 02.51.46.03.43

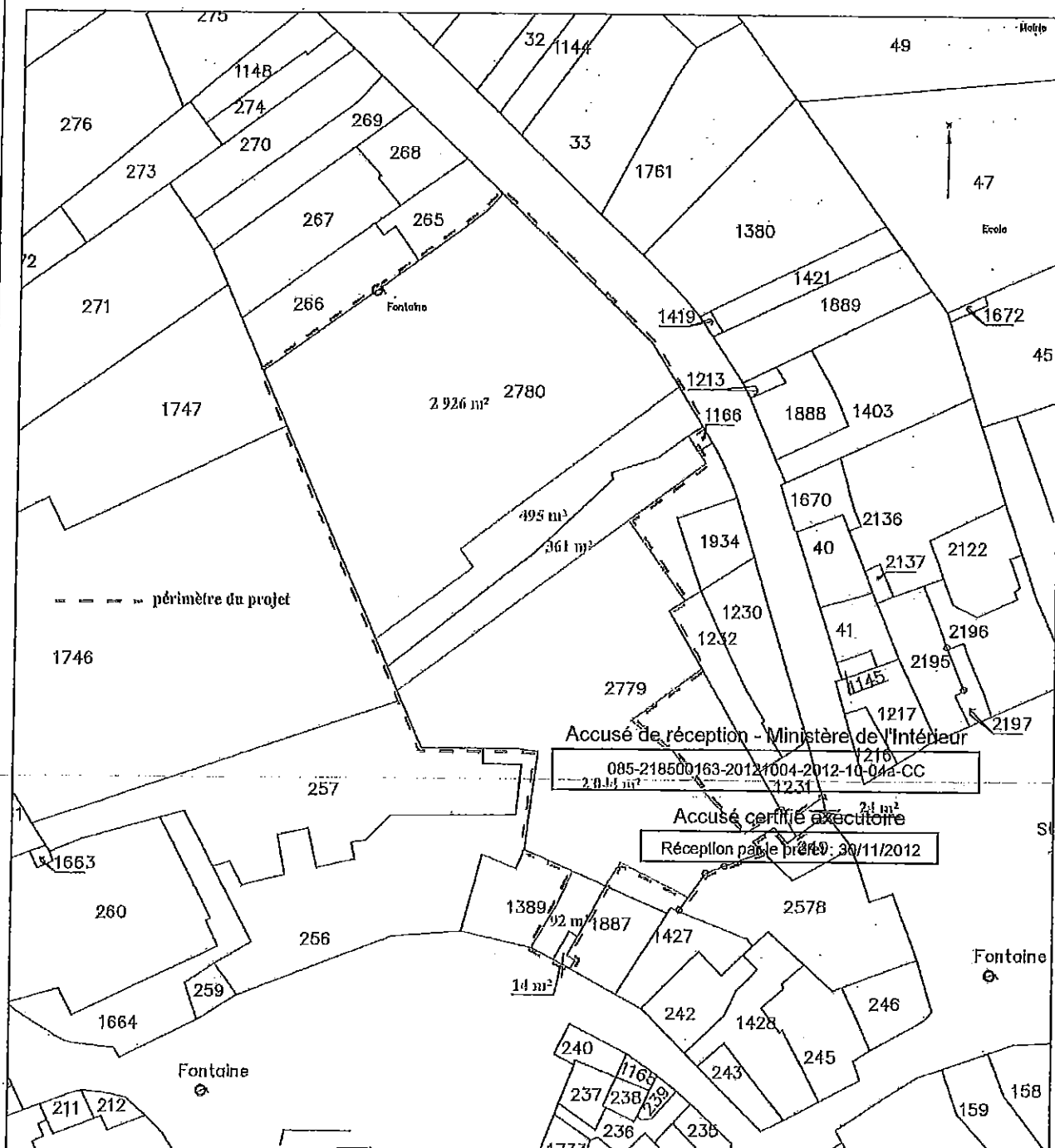
E-mail : ccs@cabinet-susset.fr

Géomètre Expert : <http://www.cabinet-susset.fr>

(1) Rappréhension de l'acte. La bande d'actes est placée sur le plan d'arpentage, dans la chemise 6463, dans la chemise B, les propriétaires peuvent avoir effectué sur demande par acte.

(2) Qualité de la plan. Le géomètre expert, l'arpenteur, l'arpenteur ou le cadastre doit être qualifié de la commune, etc.

(3) Préciser les noms et qualités des signataires (propriétaires, voisins, représentants qualifiés de la commune, etc.).



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

085-218500163-20121004-2012-10-044-CC

2 926 m²

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/11/2012