5.8. Projet Urbain Partenarial

Orée-d'Anjou

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Un projet pour notre commune

Prescription	Arrêt	Approbation
27/09/2013	25/09/2018	29/10/2019

Convention de Projet Urbain Partenarial

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Préambule

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 EUROPEAN HOMES OUEST, société par actions simplifiées au capital de 40 000 €, dont le siège social est 10-12 place Vendôme, 75001 PARIS, enregistrée au RCS de Paris sous le n° B479 321 713,
Représentée aux présentes par M. Alain ROQUES, Directeur du Développement Opérationnel, dûment habilité aux termes d'un pouvoir en date du 08 Juin 2017, ci-annexé,

ET

La Commune de CHAMPTOCEAUX (49270)
Représentée par Monsieur Jean-Yves BOURGEAIS, Maire de Champtoceaux (49270), dûment habilité aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 28 Mars 2014 enregistrée en préfecture le 31-03-2014.

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière partielle des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par les secteurs urbanisables d'une superficie totale de 77 932 m² situés en zone 1AU du PLU. Le périmètre de participation a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 Mai 2017, en application des dispositions de l'article L 332-11-3-II du code de l'urbanisme.

L'actuelle zone 2AU n'est pas prise en compte dans le périmètre du PUP pour les raisons suivantes :

- La zone 2AU existe depuis plus de 9 ans.
- L'ouverture a l'urbanisation de la zone 2AU ne peut se faire sans une révision du PLU (Article L123-13 alinéa 4 du code de l'urbanisme)
- Le PLU en cours de révision ne reclasse pas cette zone en secteur 2AU mais en zone A (agricole)

Les terrains sus désignés sont situés aux lieudits La Gagnerie, la Ténoterie, sur la commune de CHAMPTOCEAUX et sont cadastrés sections AO N° 100, 507,510, 580, 975.

La société EUROPEAN HOMES OUEST dans ce périmètre de participation, envisage l'urbanisation, en deux tranches, des parcelles cadastrées section AO n°100 et N° 975 portant sur une superficie totale de 54 197 m², sous réserve de l'obtention des autorisations administratives préalables devenues définitives. Une demande de permis d'aménager pour la 1ère tranche sera déposée le 20 Juin 2017, et portera sur une assiette foncière de 28 618 m² correspondant aux parcelles cadastrées AO 580p et AO 975p.

La présente convention constitue la première convention intervenant en application de l'article L 332-11-3, paragraphe II du code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre élargi de participation.ne assiette foncière de 28 618 m² correspondant aux parcelles cadastrées AO 580p et AO 975p.

Cela étant exposé, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 : nature et coût des travaux

Dans le périmètre de participation visé dans l'exposé préalable et figurant en annexe, la commune de CHAMPTOCEAUX s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Réalisation d'un carrefour de type « tourne à gauche » au débouché de l'accès commun des futures opérations sur la RD n°17. (l'aménagement servant également à sécuriser l'entrée du bourg, seule une fraction de 20% de cet aménagement est prise en compte pour le P.U.P.).
- Aménagement de la voie de desserte interne sur les terrains communaux (100% des travaux hors réalisation de la voirie provisoire est pris en compte dans le P.U.P.)
- Aménagement d'un bassin de régulation des eaux pluviales générées par la voie interne. (ce bassin servant aussi a réguler les eaux de pluie générées par les lots du futur lotissement communal, seul 33% est pris en compte pour le P.U.P.).
- Maitrise d'œuvre relative à ces travaux (20 % est pris en compte dans le P.U.P.)

Le coût total des équipements à réaliser s'élève à 240 600.00 € TTC et est décomposé comme suit :

1. Travaux
   - Aménagement du « tourne à gauche » .....145 000.00 €
   - Voie de desserte interne.....38 000.00 €
   - Bassin de régulation des eaux pluviales .....11 000.00 €

2. Honoraires et frais
   - Honoraires de maitrise d'œuvre .....6 500.00 €

Total dépenses .....200 500.00 € HT
Total TTC (TVA a 20%).....240 600.00 € TTC

Le coût total des équipements à intégrer dans le PUP s'élève à 85 920.00 € TTC et est décomposé comme suit :

1. Travaux
   - 20% - Aménagement du « tourne à gauche » .....29 000.00 €
   - 100% - Voie de desserte interne .....38 000.00 €
   - 30% - Bassin de régulation des eaux pluviales .....3 300.00 €

2. Honoraires et frais
   - 20% - Honoraires de maitrise d'œuvre.....1 300.00 €

Total dépenses .....71 600.00 € HT
Total TTC (TVA a 20%).....85 920.00 € TTC

Article 2 : Délai d'exécution

La commune de CHAMPTOCEAUX s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le **31 juillet 2018**

Article 3 : Périmètre d'application de la convention et répartition des travaux

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

Les modalités de la répartition entre l'opération d'European Homes Ouest et la future opération publique prévue sur le solde des terrains compris dans le périmètre de participation du PUP se présentent comme suit :

- La voirie interne étant nécessaire aux 2 opérations (privée, publique) la surface d'emprise de cette voirie (1038m²) est ventilée entre des deux opérateurs.
- Pour la partie communale le total des parcelles AO 507, 510, 580 auquel on soustrait la moitié de l'emprise de la voirie interne commune (6143 + 162 + 17430 – (1038 / 2)= 23 216 m²). le pourcentage pour la partie communale est de 29,8 % de la surface totale
- Pour la partie EUROPEAN HOMES OUEST le total des parcelles AO 975, 100 et la moitié de l'emprise de la voie interne commune (32427 + 21770 + (1038 / 2) = 54 716 m²). Le pourcentage pour cette partie est de 70,2% de la surface totale

Soit :

- 71 600.00 € x 29,8 % = 21 336,80 € HT soit 25 604,16 € TTC pour la partie communale
- 71 600.00 € x 70,2 % = 50 263,20 € HT soit 60 315,84 € HT pour la partie EUROPEAN HOMES OUEST comportant 2 tranches

Article 4 : prise en charge des travaux

La société EUROPEAN HOMES OUEST s'engage, sans préjudice des dispositions de l'article 5, à verser à la commune 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 3 de la présente convention et correspondant à l'opération d'EUROPEAN HOMES OUEST. Cette fraction est égale à 70,2 % du coût total des équipements intégrés dans ce PUP.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la société EUROPEAN HOMES OUEST s'élève à : 50 263,20 € HT, soit 60 315,84 € TTC.

Article 5 : Modalités de règlement

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

- En deux versements correspondants à 2 fractions égales :
  - Le premier versement d'un montant de 30 157,92 € TTC, à la date d'achèvement des travaux de 1ère tranche de l'opération de la société EUROPEAN HOMES OUEST sur présentation de la DAACT (Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) en mairie après achèvement des travaux du permis d'aménager visé en liminaire.
  - Le deuxième versement d'un montant de 30 157,92 € TTC, au démarrage des travaux de la 2ème tranche de l'opération de la société EUROPEAN HOMES OUEST après obtention d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive et sur présentation de la DROC (Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier) en mairie.

Etant formellement convenu entre les parties que chacun de ces versements ne sera exigible que pour autant que la société EUROPEAN HOMES OUEST réalise effectivement la tranche correspondante, la société EUROPEAN HOMES OUEST demeurant libre soit de renoncer à ces deux tranches opérationnelles, soit de mettre en œuvre la 1ère tranche et de renoncer à la seconde. Auquel cas, seules seront dues à la commune les participations correspondant à la tranche ou aux tranches mises en œuvre.

Article 6 : Exonération de la TA (part communale)

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est fixée à 3 ans pour la 1ère tranche de l'opération de la Société EUROPEAN HOMES OUEST et à 5 ans pour la 2ème tranche, à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie de CHAMPTOCEAUX.

Article 7 : prise d'effet de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie de CHAMPTOCEAUX.

Article 8 : délai de réalisation des travaux

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes versées par la société EUROPEAN HOMES OUEST lui seront restituées sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 9 : modifications éventuelles

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

Fait à CHAMPTOCEAUX, le 20 Juin 2017,

En 2 exemplaires originaux.

Pour la société EUROPEAN HOMES OUEST
Monsieur Alain ROQUES

Pour la Commune de CHAMPTOCEAUX
Le Maire

Jean-Yves BOURGEAIS
Maire de Champtoceaux

Mairie Orée d'Anjou
Commune déléguée 49270 Champtoceaux

COMMUNE ORÉE D'ANJOU
(Maine et Loire)
Conseil Municipal du 18 MAI 2017

L'An Deux Mille dix sept, **le jeudi 18 Mai 2017 à vingt heures**, le Conseil Municipal de la Commune « Orée d'Anjou » s'est réuni salle Commune de loisirs à Drain sous la présidence de Monsieur André MARTIN, Maire.

Date de la CONVOCATION ▶	du 12 mai 2017
DELIBERATION n°2017-24-1805	**CONVENTION « P.U.P » Commune déléguée de CHAMPTOCEAUX**
Nombre de Conseillers en exercice	139
Présents	78 (liste sur délibération 2017.01-1805)
Absents avec pouvoir	17 (liste sur délibération 2017.01-1805)
Absents sans pouvoir	44 (liste sur délibération 2017.01.1805)
Secrétaire de séance	Bernard RENOU
Date d'affichage et de publication	
Visa Contrôle de légalité ▶	Accusé de réception en préfecture 049-200056158-20170518-2017-24-1805-DE Date de télétransmission : 24/05/2017 Date de réception préfecture : 24/05/2017

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL – Commune déléguée CHAMPTOCEAUX

Jean-Yves BOURGEAIS fait part du projet de lotissement mené par la Sté EUROPEAN HOMES OUEST envisagé dans le secteur de la Gagnerie, commune déléguée de Champtoceaux. Afin de fixer les termes financiers des aménagements et équipements publics, les élus de Champtoceaux souhaitent mettre en place un Projet Urbain Partenarial (P.U.P)

Le périmètre du « PUP » est de 77 932 m² :

- 1ère tranche 28 618 m²
- 2ème tranche 26 314 m²
- Partie communale : 23 000 m²

Cette convention à passer détermine notamment le périmètre de participation financière partielle pour les équipements publics nécessaires entre la collectivité et la Ste EUROPEAN HOMES OUEST. Elle précise également les points suivants :

- La durée de validité de ce périmètre qui sera de 15 ans,
- L'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement fixée à 3 ans pour la 1ère tranche et à 5 ans pour la 2ème tranche,
- l'obligation pour la commune de réaliser pour le 31 juillet 2018 les travaux d'équipements publics,

Il est précisé que la nature et le coût des travaux a été validés par le cabinet BCG (architecte & géomètre expert) qui collabore avec la Commune sur ce dossier.

Après délibération, par 72 voix pour, 2 voix contre et 20 abstentions (un élu ne prend pas part au vote), le Conseil valide la convention pour le projet urbain partenarial, secteur des Garennes commune déléguée de Champtoceaux, à passer avec la sté EUROPEAN HOMES OUEST et charge le Maire de signer tout document se rapportant à ce dossier.

Fait et délibéré le 18 Mai 2017

Pour copie conforme
à Orée-d'Anjou le 23 mai 2017
Le Maire

Mairie Orée d'Anjou

André MARTIN

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

1AU
Tranche 1 E.H
Tranche 2 E.H

Département :
MAINE ET LOIRE

Commune :
CHAMPTOCEAUX

Section : AO
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

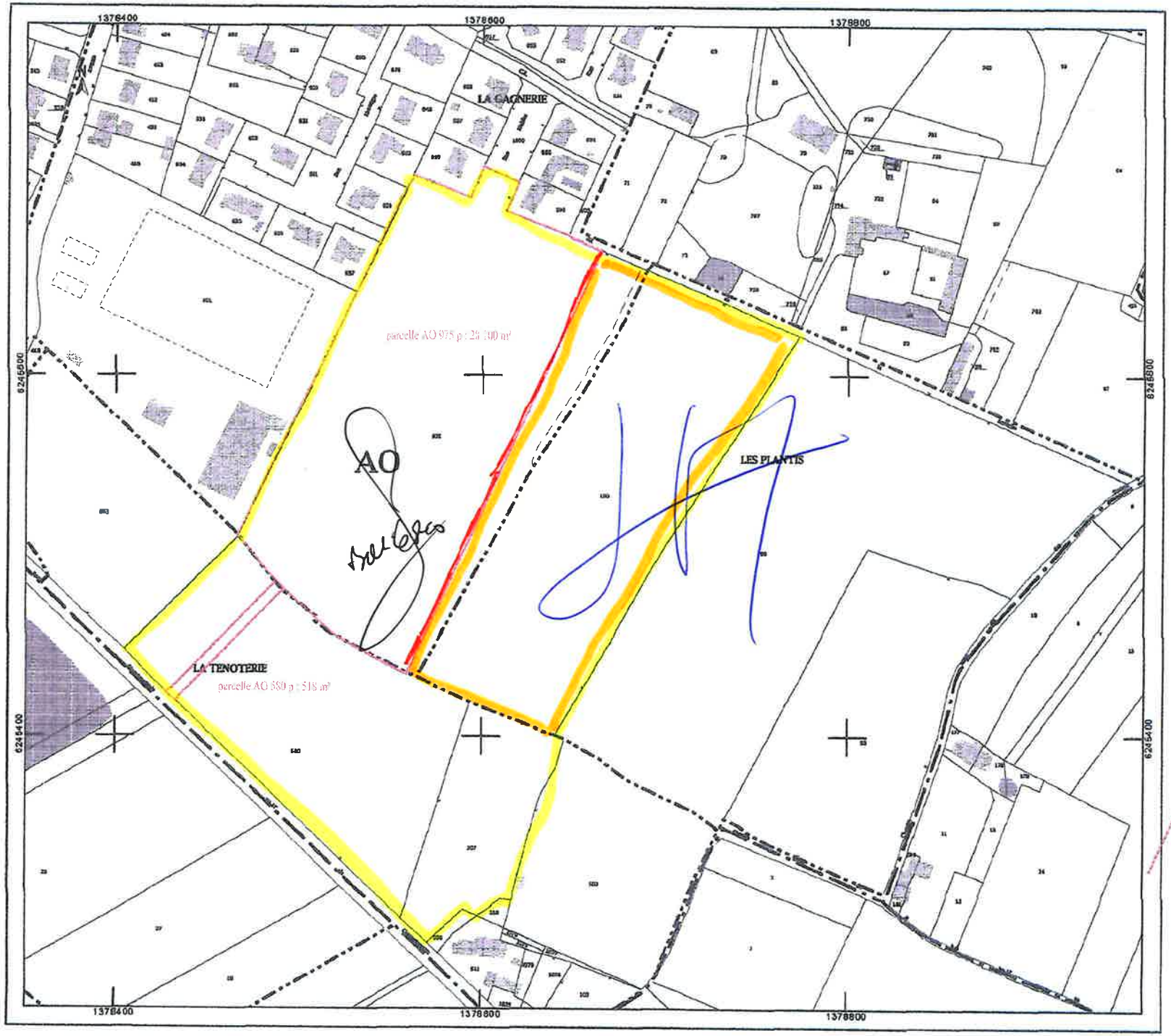
Date d'édition : 19/09/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CHOLET
42 RUE DU PLANTY 49300
49300 CHOLET
tél. 02 41 49 58 28 -fax 02 41 49 58 87
cdif.cholet@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2016 Ministère des Finances et des Comptes publics



EUROPEAN HOMES
GROUPE

POUVOIR – CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (P.U.P.)

Réf. : Dév. – YN / n°209

Je soussigné,

Yves COHEN

Agissant en qualité gérant de la Société dénommée **EUROPEAN HOMES OUEST SAS**, au capital de quarante mille euros (40.000 €), constituée suivant acte reçu par le Greffe du Tribunal de Commerce de Paris et inscrite au RCS sous le numéro B 479 321 713, dont le siège social est à PARIS 1er, 10/12 place Vendôme, reconduit dans cette fonction aux termes d'une assemblée générale en date du 4 juin 2013,

Substitue en mes lieu et place, **Monsieur Alain ROQUES,**

A qui je donne pouvoir d'agir en mon nom pour signer, avec la commune de **OREE D'ANJOU - CHAMPTOCEAUX**, représentée par son Maire en exercice Monsieur Jean-Yves BOURGEAIS, à ce dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2017, prise sur le fondement de l'article R-332-25-1 du code de l'urbanisme, réceptionnée en Préfecture le 24 mai 2017, la **convention de projet urbain partenarial (P.U.P.)**, dans le cadre du projet immobilier dont la réalisation est envisagée sur un ensemble de parcelles référencées au cadastre sous les numéros et sections AO 580 et AO 975 pour partie, pour une contenance superficielle totale de 28.618 m² environ.

Le présent pouvoir est consenti pour une durée de 2 mois après sa signature.

Fait à Paris, le 08 juin 2017
Signature précédée « bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir

Yves COHEN

Accusé de réception en préfecture
049-200056158-20181130-2018_11_30-AU
Date de télétransmission : 09/01/2019
Date de réception préfecture : 09/01/2019

AVENANT n°1

Convention de Projet Urbain Partenarial

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Préambule

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 EUROPEAN HOMES OUEST, société par actions simplifiées au capital de 40 000 €, dont le siège social est 10-12 place Vendôme, 75001 PARIS, enregistrée au RCS de Paris sous le n° B479 321 713,
Représentée aux présentes par M. Alain ROQUES, Directeur du Développement Opérationnel, dûment habilité aux termes d'un pouvoir en date du 08 Juin 2017, ci-annexé,

ET

La Commune D'ORÉE-D'ANJOU (49270)
Représentée par Monsieur André MARTIN, Maire d'Orée-d'Anjou (49270), dûment habilité aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 29 novembre 2018, enregistrée en préfecture le 11 décembre 2018.

Le présent avenant de convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière partielle des équipements publics pour l'urbanisation d'une zone 1AU au PLU en vigueur de Champtoceaux. Le périmètre de participation du présent PUP, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2018, en application des dispositions de l'article LL 332-11-3-II du code de l'urbanisme, représente une superficie totale de 77 770 m².

Les terrains sus désignés sont situés aux lieudits La Gagnerie, la Ténoterie, sur la commune déléguée de CHAMPTOCEAUX et sont cadastrés sections AO N° 100, 507, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244,1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1257, 1258, 1259, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291.

Dans ce périmètre de participation, l'urbanisation s'effectuera en 3 tranches (voir plan annexé) :

- Tranche 1 – EUROPEAN HOMES OUEST : aménagement d'une assiette foncière de 28 618 m² conformément au permis d'aménager accordé le 17 octobre 2017 et modifié le 3 juillet 2018.

- Tranche 2 – commune D'ORÉE-D'ANJOU : aménagement d'une assiette foncière de 23 573 m² sous réserve de l'obtention des autorisations préalables devenues définitives

- Tranche 3 – EUROPEAN HOMES OUEST : aménagement d'une assiette foncière de 25 579 m² sous réserve de l'obtention des autorisations préalables devenues définitives

La présente convention constitue la première convention intervenant en application de l'article L 332-11-3, paragraphe II du code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre de participation.

Cela étant exposé, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 : nature et coût des travaux

Dans le périmètre de participation visé dans l'exposé préalable et figurant en annexe, la commune d'ORÉE-D'ANJOU s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Réalisation d'un carrefour de type « tourne à gauche » au débouché de l'accès commun des futures opérations sur la RD n°17. (l'aménagement servant également à sécuriser l'entrée du bourg, seule une fraction de 20% de cet aménagement est prise en compte pour le P.U.P.).
- Aménagement de la voie de desserte interne sur les terrains communaux (100% des travaux hors réalisation de la voirie provisoire est pris en compte dans le P.U.P.)
- Aménagement d'un bassin de régulation des eaux pluviales générées par la voie interne. (ce bassin servant aussi a réguler les eaux de pluie générées par les lots du futur lotissement communal, seul 30% est pris en compte pour le P.U.P.).
- Maitrise d'œuvre relative à ces travaux (20 % est pris en compte dans le P.U.P.)

Le coût total des équipements à réaliser s'élève à 240 600.00 € TTC et est décomposé comme suit :

1. Travaux
   - Aménagement du « tourne à gauche » ..... 145 000.00 €
   - Voie de desserte interne.....38 000.00 €
   - Bassin de régulation des eaux pluviales ..... 11 000.00 €

2. Honoraires et frais
   - Honoraires de maitrise d'œuvre ..... 6 500.00 €

Total dépenses..... 200 500.00 € HT
Total TTC (TVA a 20%) ..... 240 600.00 € TTC

Le coût total des équipements à intégrer dans le PUP s'élève à 85 920.00 € TTC et est décomposé comme suit :

1. Travaux
   - 20% - Aménagement du « tourne à gauche » ..... 29 000.00 €
   - 100% - Voie de desserte interne.....38 000.00 €
   - 30% - Bassin de régulation des eaux pluviales ..... 3 300.00 €

2. Honoraires et frais
   - 20% - Honoraires de maitrise d'œuvre..... 1 300.00 €

Total dépenses.....71 600.00 € HT
Total TTC (TVA a 20%) ..... 85 920.00 € TTC

Article 2 : Délai d'exécution

La commune de D'ORÉE-D'ANJOU s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le 31 juillet 2019.

Article 3 : Périmètre d'application de la convention et répartition des travaux

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe.
Les modalités de la répartition entre l'opération d'European Homes Ouest et la future opération publique prévue sur le solde des terrains compris dans le périmètre de participation du PUP se présentent comme suit :

- La voirie interne étant nécessaire aux 3 tranches (privée, publique) la surface d'emprise de cette voirie (1038m²) est ventilée entre les deux opérateurs.
- Pour la partie communale le total des parcelles AO 507, 1232, 1233 auquel on soustrait la moitié de l'emprise de la voirie interne commune (6143 + 17430 – (1038 / 2)= 23 054 m²). le pourcentage pour la partie communale est de 29,6% de la surface totale
- Pour la partie EUROPEAN HOMES OUEST le total des parcelles AO 100, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244,1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1257, 1258, 1259, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291 et la moitié de l'emprise de la voie interne commune (32427 + 21770 + (1038 / 2) = 54 716 m²). Le pourcentage pour cette partie est de 70,4% de la surface totale

Soit :

- 71 600.00 € x 29,6% = 21 193,60 € HT soit 25 432,32 € TTC pour la partie communale
- 71 600.00 € x 70,4 % = 50 406,40 € HT soit 60 487,68 € TTC pour la partie EUROPEAN HOMES OUEST comportant 2 tranches

Article 4 : Prise en charge des travaux

La société EUROPEAN HOMES OUEST s'engage, sans préjudice des dispositions de l'article 5, à verser à la commune 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 3 de la présente convention et correspondant à l'opération d'EUROPEAN HOMES OUEST. Cette fraction est égale à 70,4 % du coût total des équipements intégrés dans ce PUP.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la société EUROPEAN HOMES OUEST s'élève à : 50 406,40 € HT, soit 60 487,68 € TTC.

Article 5 : Modalités de règlement

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

- En deux versements correspondants à 2 fractions égales :
  - Le premier versement d'un montant de 30 243,84 € TTC, à la date d'achèvement des travaux de 1ère tranche de l'opération de la société EUROPEAN HOMES OUEST sur présentation de la DAACT (Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) en mairie après achèvement des travaux du permis d'aménager visé en liminaire.

- Le deuxième versement d'un montant de 30 243,84 € TTC, au démarrage des travaux de la 2ème tranche de l'opération de la société EUROPEAN HOMES OUEST après obtention d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive et sur présentation de la DROC (Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier) en mairie.

Etant formellement convenu entre les parties que chacun de ces versements ne sera exigible que pour autant que la société EUROPEAN HOMES OUEST réalise effectivement la tranche correspondante, la société EUROPEAN HOMES OUEST demeurant libre soit de renoncer à ces deux tranches opérationnelles, soit de mettre en œuvre la 1ère tranche et de renoncer à la seconde. Auquel cas, seules seront dues à la commune les participations correspondant à la tranche ou aux tranches mises en œuvre.

Article 6 : Exonération de la TA (part communale)

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est fixée à 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de l'avenant n°1 de la convention en mairie D'ORÉE-D'ANJOU.

Article 7 : prise d'effet de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie D'ORÉE-D'ANJOU.

Article 8 : délai de réalisation des travaux

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes versées par la société EUROPEAN HOMES OUEST lui seront restituées sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 9 : modifications éventuelles

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

Fait à ORÉE-D'ANJOU, le 15.01.2019

En 2 exemplaires originaux.

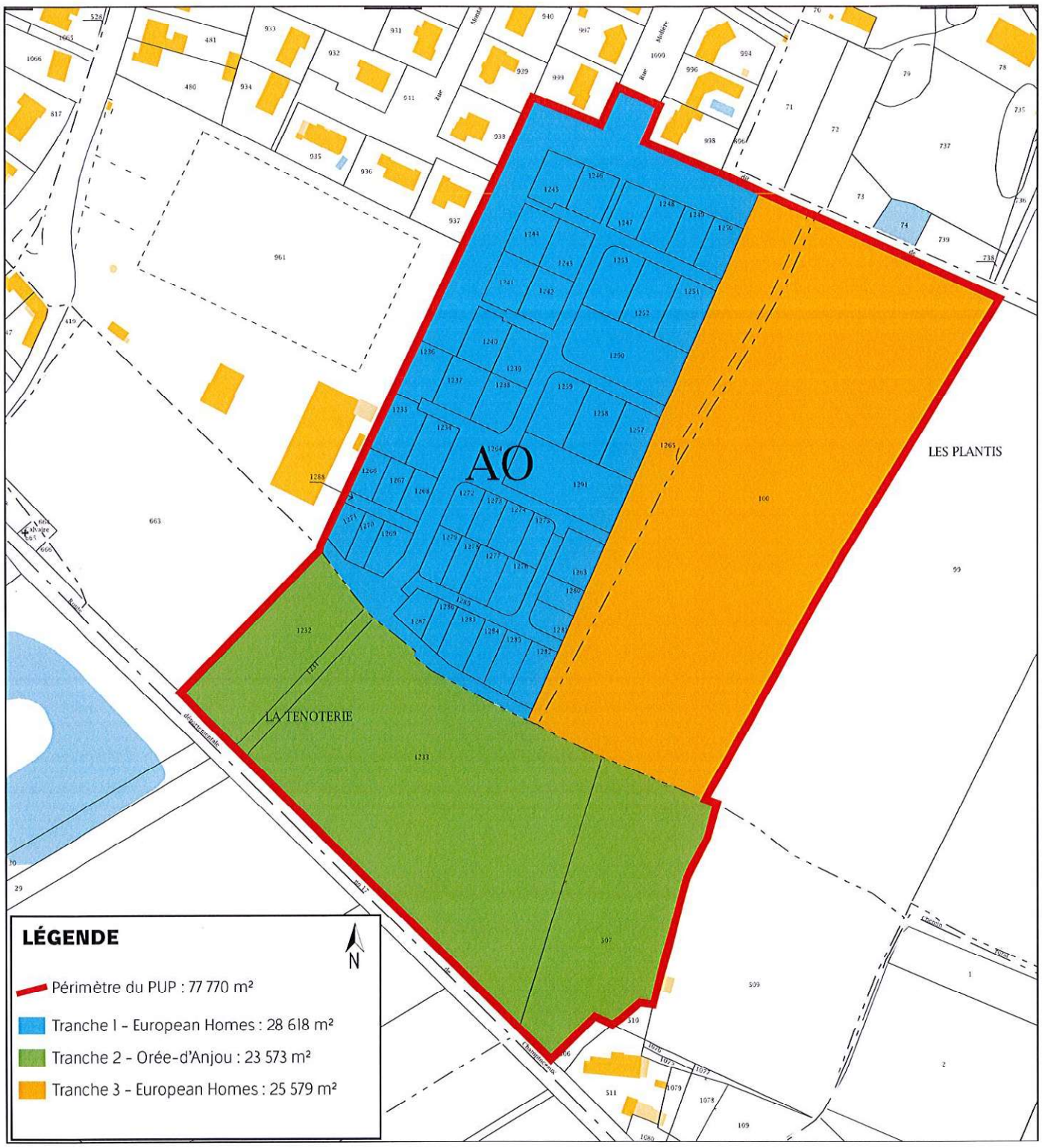
Pour la société EUROPEAN HOMES OUEST
Monsieur Alain ROQUES

EUROPEAN HOMES OUEST SAS
10-12 Place Vendôme
75001 PARIS
RCS PARIS B 479 321 713

Pour la Commune D'ORÉE-D'ANJOU
Le Maire
André MARTIN

Mairie Orée d'Anjou

ANNEXE


AO
LES PLANTIS
LA TENOTERIE
LÉGENDE
N
Périmètre du PUP : 77 770 m²
Tranche 1 - European Homes : 28 618 m²
Tranche 2 - Orée-d'Anjou : 23 573 m²
Tranche 3 - European Homes : 25 579 m²

AVENANT n°2

Convention de Projet Urbain Partenarial

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Le préambule est modifié comme suit.

Préambule

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 EUROPEAN HOMES OUEST, société par actions simplifiées au capital de 40 000 €, dont le siège social est 10-12 place Vendôme, 75001 PARIS, enregistrée au RCS de Paris sous le n° B479 321 713,
Représentée aux présentes par M. Alain ROQUES, Directeur du Développement Opérationnel, dûment habilité aux termes d'un pouvoir en date du 08 Juin 2017, ci-annexé,

ET

La Commune D'ORÉE-D'ANJOU (49270)
Représentée par Monsieur André MARTIN, Maire d'Orée-d'Anjou (49270), dûment habilité aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 23 mai 2019, enregistrée en préfecture le 29 mai 2019.

Le présent avenant de convention de projet urbain partenarial a pour objet de modifier le phasage pour l'aménagement de la zone à urbaniser aux lieudits la Gagnerie et la Ténoterie afin de permettre à la société EUROPEAN HOMES OUEST de réaliser les deux premières tranches, la commune d'ORÉE-D'ANJOU réalisant la 3e tranche.

Le périmètre de participation du présent PUP reste inchangé, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2018, en application des dispositions de l'article LL 332-11-3-II du code de l'urbanisme, représente une superficie totale de 77 770 m².

L'annexe à la présente convention est modifiée en conséquence.

Les terrains sus désignés sont situés aux lieudits La Gagnerie, la Ténoterie, sur la commune déléguée de CHAMPTOCEAUX et sont cadastrés sections AO N° 100, 507, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244,1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1257, 1258, 1259, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291.

Dans ce périmètre de participation, l'urbanisation s'effectuera en 3 tranches (voir plan annexé) :

- Tranche 1 – EUROPEAN HOMES OUEST : aménagement d'une assiette foncière de 28 618 m² conformément au permis d'aménager accordé le 17 octobre 2017 et modifié le 3 juillet 2018.

- Tranche 2 – EUROPEAN HOMES OUEST : aménagement d'une assiette foncière de 25 579 m² sous réserve de l'obtention des autorisations préalables devenues définitives

- Tranche 3 – commune D'ORÉE-D'ANJOU : aménagement d'une assiette foncière de 23 573 m² sous réserve de l'obtention des autorisations préalables devenues définitives

La présente convention constitue la première convention intervenant en application de l'article L 332-11-3, paragraphe II du code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre de participation.

L'ensemble des autres articles demeurent inchangés.

Fait à ORÉE-D'ANJOU, le 04.09.2019

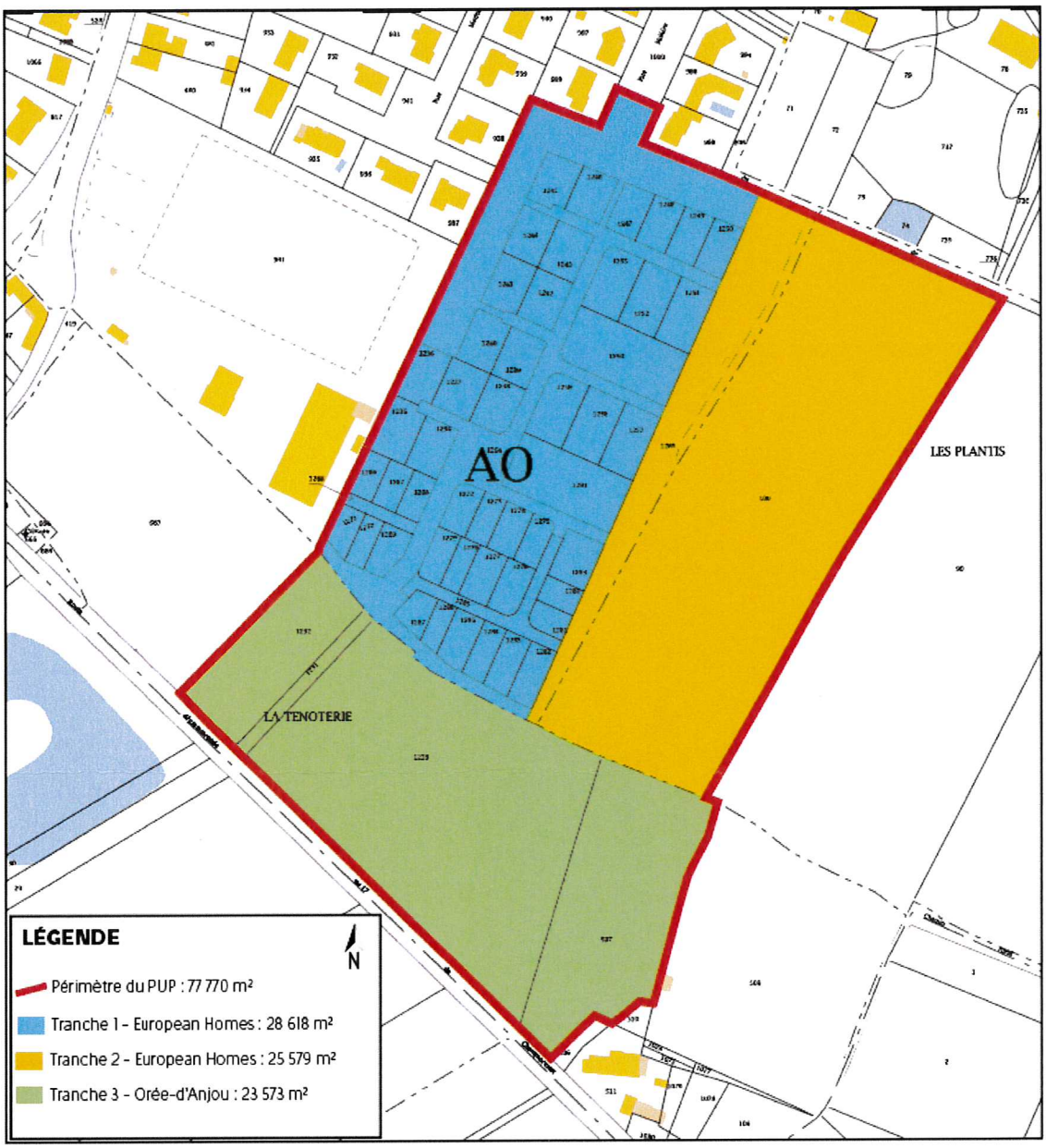
En 2 exemplaires originaux.

Pour la société EUROPEAN HOMES OUEST
Monsieur Alain ROQUES

Pour la Commune D'ORÉE-D'ANJOU
Le Maire
André MARTIN

Mairie Orée d'Anjou

ANNEXE


AO
LES PLANTIS
LA TENOTERIE
LÉGENDE
N
Périmètre du PUP : 77 770 m²
Tranche 1 - European Homes : 28 618 m²
Tranche 2 - European Homes : 25 579 m²
Tranche 3 - Orée-d'Anjou : 23 573 m²

AM

Convention de Projet Urbain Partenarial

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Préambule

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 EUROPEAN HOMES OUEST, société par actions simplifiées au capital de 40 000 €, dont le siège social est 10-12 place Vendôme, 75001 PARIS, enregistrée au RCS de Paris sous le n° B479 321 713,
Représentée aux présentes par M. Alain ROQUES, Directeur du Développement Opérationnel, dûment habilité aux termes d'un pouvoir en date du 08 Juin 2017, ci-annexé,

ET

La Commune de CHAMPTOCEAUX (49270)
Représentée par Monsieur Jean-Yves BOURGEAIS, Maire de Champtoceaux (49270), dûment habilité aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 28 Mars 2014 enregistrée en préfecture le 31-03-2014.

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière partielle des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par les secteurs urbanisables d'une superficie totale de 77 932 m² situés en zone 1AU du PLU. Le périmètre de participation a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 Mai 2017, en application des dispositions de l'article L 332-11-3-II du code de l'urbanisme.

L'actuelle zone 2AU n'est pas prise en compte dans le périmètre du PUP pour les raisons suivantes :

- La zone 2AU existe depuis plus de 9 ans.
- L'ouverture a l'urbanisation de la zone 2AU ne peut se faire sans une révision du PLU (Article L123-13 alinéa 4 du code de l'urbanisme)
- Le PLU en cours de révision ne reclasse pas cette zone en secteur 2AU mais en zone A (agricole)

Les terrains sus désignés sont situés aux lieudits La Gagnerie, la Ténoterie, sur la commune de CHAMPTOCEAUX et sont cadastrés sections AO N° 100, 507,510, 580, 975.

La société EUROPEAN HOMES OUEST dans ce périmètre de participation, envisage l'urbanisation, en deux tranches, des parcelles cadastrées section AO n°100 et N° 975 portant sur une superficie totale de 54 197 m², sous réserve de l'obtention des autorisations administratives préalables devenues définitives. Une demande de permis d'aménager pour la 1ère tranche sera déposée le 20 Juin 2017, et portera sur une assiette foncière de 28 618 m² correspondant aux parcelles cadastrées AO 580p et AO 975p.

La présente convention constitue la première convention intervenant en application de l'article L 332-11-3, paragraphe II du code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre élargi de participation.ne assiette foncière de 28 618 m² correspondant aux parcelles cadastrées AO 580p et AO 975p.

Cela étant exposé, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 : nature et coût des travaux

Dans le périmètre de participation visé dans l'exposé préalable et figurant en annexe, la commune de CHAMPTOCEAUX s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Réalisation d'un carrefour de type « tourne à gauche » au débouché de l'accès commun des futures opérations sur la RD n°17. (l'aménagement servant également à sécuriser l'entrée du bourg, seule une fraction de 20% de cet aménagement est prise en compte pour le P.U.P.).
- Aménagement de la voie de desserte interne sur les terrains communaux (100% des travaux hors réalisation de la voirie provisoire est pris en compte dans le P.U.P.)
- Aménagement d'un bassin de régulation des eaux pluviales générées par la voie interne. (ce bassin servant aussi a réguler les eaux de pluie générées par les lots du futur lotissement communal, seul 33% est pris en compte pour le P.U.P.).
- Maitrise d'œuvre relative à ces travaux (20 % est pris en compte dans le P.U.P.)

Le coût total des équipements à réaliser s'élève à 240 600.00 € TTC et est décomposé comme suit :

1. Travaux
   - Aménagement du « tourne à gauche » .....145 000.00 €
   - Voie de desserte interne.....38 000.00 €
   - Bassin de régulation des eaux pluviales .....11 000.00 €

2. Honoraires et frais
   - Honoraires de maitrise d'œuvre .....6 500.00 €

Total dépenses .....200 500.00 € HT
Total TTC (TVA a 20%).....240 600.00 € TTC

Le coût total des équipements à intégrer dans le PUP s'élève à 85 920.00 € TTC et est décomposé comme suit :

1. Travaux
   - 20% - Aménagement du « tourne à gauche » .....29 000.00 €
   - 100% - Voie de desserte interne .....38 000.00 €
   - 30% - Bassin de régulation des eaux pluviales .....3 300.00 €

2. Honoraires et frais
   - 20% - Honoraires de maitrise d'œuvre.....1 300.00 €

Total dépenses .....71 600.00 € HT
Total TTC (TVA a 20%).....85 920.00 € TTC

Article 2 : Délai d'exécution

La commune de CHAMPTOCEAUX s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le **31 juillet 2018**

Article 3 : Périmètre d'application de la convention et répartition des travaux

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

Les modalités de la répartition entre l'opération d'European Homes Ouest et la future opération publique prévue sur le solde des terrains compris dans le périmètre de participation du PUP se présentent comme suit :

- La voirie interne étant nécessaire aux 2 opérations (privée, publique) la surface d'emprise de cette voirie (1038m²) est ventilée entre des deux opérateurs.
- Pour la partie communale le total des parcelles AO 507, 510, 580 auquel on soustrait la moitié de l'emprise de la voirie interne commune (6143 + 162 + 17430 – (1038 / 2)= 23 216 m²). le pourcentage pour la partie communale est de 29,8 % de la surface totale
- Pour la partie EUROPEAN HOMES OUEST le total des parcelles AO 975, 100 et la moitié de l'emprise de la voie interne commune (32427 + 21770 + (1038 / 2) = 54 716 m²). Le pourcentage pour cette partie est de 70,2% de la surface totale

Soit :

- 71 600.00 € x 29,8 % = 21 336,80 € HT soit 25 604,16 € TTC pour la partie communale
- 71 600.00 € x 70,2 % = 50 263,20 € HT soit 60 315,84 € HT pour la partie EUROPEAN HOMES OUEST comportant 2 tranches

Article 4 : prise en charge des travaux

La société EUROPEAN HOMES OUEST s'engage, sans préjudice des dispositions de l'article 5, à verser à la commune 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 3 de la présente convention et correspondant à l'opération d'EUROPEAN HOMES OUEST. Cette fraction est égale à 70,2 % du coût total des équipements intégrés dans ce PUP.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la société EUROPEAN HOMES OUEST s'élève à : 50 263,20 € HT, soit 60 315,84 € TTC.

Article 5 : Modalités de règlement

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

- En deux versements correspondants à 2 fractions égales :
  - Le premier versement d'un montant de 30 157,92 € TTC, à la date d'achèvement des travaux de 1ère tranche de l'opération de la société EUROPEAN HOMES OUEST sur présentation de la DAACT (Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) en mairie après achèvement des travaux du permis d'aménager visé en liminaire.
  - Le deuxième versement d'un montant de 30 157,92 € TTC, au démarrage des travaux de la 2ème tranche de l'opération de la société EUROPEAN HOMES OUEST après obtention d'une autorisation d'urbanisme devenue définitive et sur présentation de la DROC (Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier) en mairie.

Etant formellement convenu entre les parties que chacun de ces versements ne sera exigible que pour autant que la société EUROPEAN HOMES OUEST réalise effectivement la tranche correspondante, la société EUROPEAN HOMES OUEST demeurant libre soit de renoncer à ces deux tranches opérationnelles, soit de mettre en œuvre la 1ère tranche et de renoncer à la seconde. Auquel cas, seules seront dues à la commune les participations correspondant à la tranche ou aux tranches mises en œuvre.

Article 6 : Exonération de la TA (part communale)

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est fixée à 3 ans pour la 1ère tranche de l'opération de la Société EUROPEAN HOMES OUEST et à 5 ans pour la 2ème tranche, à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie de CHAMPTOCEAUX.

Article 7 : prise d'effet de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie de CHAMPTOCEAUX.

Article 8 : délai de réalisation des travaux

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes versées par la société EUROPEAN HOMES OUEST lui seront restituées sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 9 : modifications éventuelles

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

Fait à CHAMPTOCEAUX, le 20 Juin 2017,

En 2 exemplaires originaux.

Pour la société EUROPEAN HOMES OUEST
Monsieur Alain ROQUES

Pour la Commune de CHAMPTOCEAUX
Le Maire

Jean-Yves BOURGEAIS
Maire de Champtoceaux

Mairie Orée d'Anjou
Commune déléguée 49270 Champtoceaux

COMMUNE ORÉE D'ANJOU
(Maine et Loire)
Conseil Municipal du 18 MAI 2017

L'An Deux Mille dix sept, **le jeudi 18 Mai 2017 à vingt heures**, le Conseil Municipal de la Commune « Orée d'Anjou » s'est réuni salle Commune de loisirs à Drain sous la présidence de Monsieur André MARTIN, Maire.

Date de la CONVOCATION ▶	du 12 mai 2017
DELIBERATION n°2017-24-1805	**CONVENTION « P.U.P » Commune déléguée de CHAMPTOCEAUX**
Nombre de Conseillers en exercice	139
Présents	78 (liste sur délibération 2017.01-1805)
Absents avec pouvoir	17 (liste sur délibération 2017.01-1805)
Absents sans pouvoir	44 (liste sur délibération 2017.01.1805)
Secrétaire de séance	Bernard RENOU
Date d'affichage et de publication	
Visa Contrôle de légalité ▶	Accusé de réception en préfecture 049-200056158-20170518-2017-24-1805-DE Date de télétransmission : 24/05/2017 Date de réception préfecture : 24/05/2017

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL – Commune déléguée CHAMPTOCEAUX

Jean-Yves BOURGEAIS fait part du projet de lotissement mené par la Sté EUROPEAN HOMES OUEST envisagé dans le secteur de la Gagnerie, commune déléguée de Champtoceaux. Afin de fixer les termes financiers des aménagements et équipements publics, les élus de Champtoceaux souhaitent mettre en place un Projet Urbain Partenarial (P.U.P)

Le périmètre du « PUP » est de 77 932 m² :

- 1ère tranche 28 618 m²
- 2ème tranche 26 314 m²
- Partie communale : 23 000 m²

Cette convention à passer détermine notamment le périmètre de participation financière partielle pour les équipements publics nécessaires entre la collectivité et la Ste EUROPEAN HOMES OUEST. Elle précise également les points suivants :

- La durée de validité de ce périmètre qui sera de 15 ans,
- L'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement fixée à 3 ans pour la 1ère tranche et à 5 ans pour la 2ème tranche,
- l'obligation pour la commune de réaliser pour le 31 juillet 2018 les travaux d'équipements publics,

Il est précisé que la nature et le coût des travaux a été validés par le cabinet BCG (architecte & géomètre expert) qui collabore avec la Commune sur ce dossier.

Après délibération, par 72 voix pour, 2 voix contre et 20 abstentions (un élu ne prend pas part au vote), le Conseil valide la convention pour le projet urbain partenarial, secteur des Garennes commune déléguée de Champtoceaux, à passer avec la sté EUROPEAN HOMES OUEST et charge le Maire de signer tout document se rapportant à ce dossier.

Fait et délibéré le 18 Mai 2017

Pour copie conforme
à Orée-d'Anjou le 23 mai 2017
Le Maire

Mairie Orée d'Anjou

André MARTIN

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

1AU
Tranche 1 E.H
Tranche 2 E.H

Département :
MAINE ET LOIRE

Commune :
CHAMPTOCEAUX

Section : AO
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

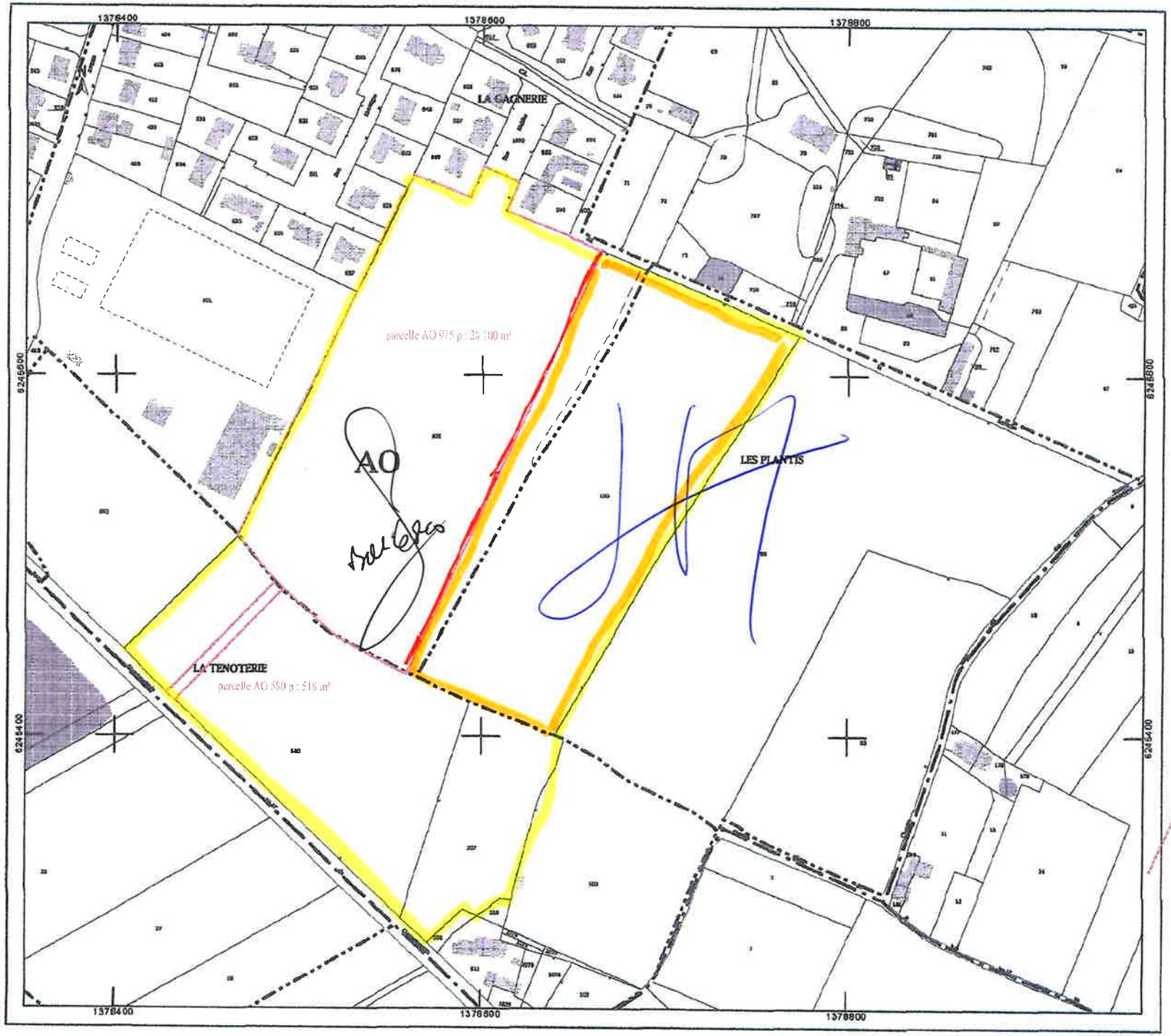
Date d'édition : 19/09/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
CHOLET
42 RUE DU PLANTY 49300
49300 CHOLET
tél. 02 41 49 58 28 -fax 02 41 49 58 87
cdif.cholet@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2016 Ministère des Finances et des Comptes publics



EUROPEAN HOMES
GROUPE

POUVOIR – CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (P.U.P.)

Réf. : Dév. – YN / n°209

Je soussigné,

Yves COHEN

Agissant en qualité gérant de la Société dénommée **EUROPEAN HOMES OUEST SAS**, au capital de quarante mille euros (40.000 €), constituée suivant acte reçu par le Greffe du Tribunal de Commerce de Paris et inscrite au RCS sous le numéro B 479 321 713, dont le siège social est à PARIS 1er, 10/12 place Vendôme, reconduit dans cette fonction aux termes d'une assemblée générale en date du 4 juin 2013,

Substitue en mes lieu et place, **Monsieur Alain ROQUES,**

A qui je donne pouvoir d'agir en mon nom pour signer, avec la commune de **OREE D'ANJOU - CHAMPTOCEAUX**, représentée par son Maire en exercice Monsieur Jean-Yves BOURGEAIS, à ce dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2017, prise sur le fondement de l'article R-332-25-1 du code de l'urbanisme, réceptionnée en Préfecture le 24 mai 2017, la **convention de projet urbain partenarial (P.U.P.)**, dans le cadre du projet immobilier dont la réalisation est envisagée sur un ensemble de parcelles référencées au cadastre sous les numéros et sections AO 580 et AO 975 pour partie, pour une contenance superficielle totale de 28.618 m² environ.

Le présent pouvoir est consenti pour une durée de 2 mois après sa signature.

Fait à Paris, le 08 juin 2017
Signature précédée « bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir

Yves COHEN