



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Rue de Villionne

LA CHAPELLE-LA-REINE

Conclue en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme,

ENTRE

La société NEXITY FONCIER CONSEIL, Société en nom collectif, ayant son siège social à Paris (8ème arrondissement), 19, rue de Vienne, prise en son agence de Meaux (Seine-et-Marne), 38 rue Aristide Briand, identifiée sous le numéro SIREN 732014964, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés RCS de Paris, représentée par Monsieur Stéphane MORY en sa qualité de Directeur Général Adjoint Ile-de-France, dûment habilité aux présentes en vertu du pouvoir délivré le XX/XX/XXX dont une copie est demeurée ci-annexée (Annexe n°1).

Désignée ci-après "Le Pétitionnaire", ou « Foncier Conseil »

ET

La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, représentée par Monsieur GOUHOURY Pascal, Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau dûment habilité aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2023, laquelle a fait l'objet des formalités d'affichage et de publication requises par la réglementation en vigueur.

Ci-après dénommée « l'EPCI » ou « L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale »

ET

La Commune de la Chapelle-la-Reine représentée par Monsieur Le Maire CHANCLUD Gérard, dûment habilité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 14 novembre 2023.

Ci-après dénommée « La Commune »

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

NEXITY FONCIER CONSEIL envisage, sur le territoire de la Commune de La Chapelle-la-Reine, la réalisation d'une opération d'aménagement consistant en la création de 69 logements décomposés comme suit :

- 31 terrains à bâtir,
- 20 logements sociaux,
- 6 logements collectifs intermédiaires et 12 logements collectifs en accession,

sur un terrain de 26 708 m² de superficie situé rue de Villionne (parcelles cadastrales référencées section E n°170 p pour 835 m², section E n° 184 pour 844 m², section E n°635 pour 370 m², section E n° 1315 pour 1719 m², section E n° 1340 pour 21173 m², section E n° 1398 pour 167 m², section E n° 1679p pour 1425 m² et section E n° 585 pour 175 m²) (Ci-après « l'Opération »).



Les parcelles d'assiette de l'Opération, classées en zone 1AU du PLU, sont figurées sur le plan joint en annexe (Annexe n°2).

A l'effet de réaliser cette Opération, NEXITY FONCIER CONSEIL envisage de déposer un permis d'aménager prévisionnellement en automne 2023 ainsi qu'un dossier Loi sur l'Eau.

Compte tenu de l'importance et des caractéristiques de l'Opération, la Commune doit réaliser les équipements publics dont l'objet est de répondre aux besoins générés par les nouveaux habitants et utilisateurs de l'Opération.

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir conformément à l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, les conditions et modalités selon lesquelles NEXITY FONCIER CONSEIL participe financièrement au coût de réalisation, par la Commune des équipements publics rendus nécessaires par l'Opération.

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

Article 1^{er} PERIMETRE DE LA CONVENTION

Le périmètre d'application de la Convention est délimité sur le plan joint en annexe (Annexe n°3). Ce périmètre d'une superficie d'environ 26 708 m² concerne les parcelles cadastrées section E numéros 170 p, 184, 585, 635, 1315, 1340, 1398 et 1679, sises rue de Villionne à la Chapelle-la-Reine (77760).

ARTICLE 2 – EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES PAR LA REALISATION DE L'OPERATION

La Commune s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Ecoles

Augmentation des capacités d'accueil des écoles, maternelle nombre de classes passant de 4 à 5 et élémentaire nombre de classes passant de 7 à 8, équipement à charge de la commune.

Le coût prévisionnel total déterminé lors de l'établissement de l'appel d'offres est de 8 400 k€ HT répartis en frais divers et honoraires (géomètre, bureaux d'étude génie civil, thermique, électricité, paysage), travaux (aucune acquisition foncière n'est nécessaire pour la réalisation du projet).

- Locaux sportifs et culturels

Le coût prévisionnel total déterminé lors la pré-étude est de 2 500 k€ HT

- Réaménagement du parc public « Parc du Clos »

Le coût prévisionnel total déterminé lors la pré-étude est de 1500 k€ HT

Soit un coût total des équipements à réaliser d'un montant de 12400 K€ Hors Taxes.



Article 3 – CALENDRIER DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La Commune s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 2 au plus tard le 31/01/2034, lesdits équipements devant être réalisés conformément au descriptif figurant à l'article précédent.

Si les équipements publics tels que décrits à l'article 2 ci-avant n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés dans les délais convenus sont restituées au Pétitionnaire à première demande de sa part effectuée auprès du bénéficiaire de cette participation, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 4 – PARTICIPATION FINANCIERE DU PETITIONNAIRE – MODALITES DE PAIEMENT

Le Pétitionnaire s'engage à verser à la Commune la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 2, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers de l'Opération à édifier dans le périmètre défini au préambule de la présente convention.

Cette fraction est fixée à

- 4.03226%

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de NEXITY FONCIER CONSEIL s'élève à 500.000 €.

Ce montant correspond au montant maximum de la participation que le Pétitionnaire s'engage à prendre en charge au titre de la présente convention de PUP. En conséquence, si le coût final de réalisation des équipements publics listés à l'article 2 ci-avant devait se révéler supérieur auxdites estimations, aucune participation complémentaire ne pourra être demandée au Pétitionnaire.

La Commune s'engage à fournir les justificatifs des montants de travaux réalisés à transmission de la facturation de cette participation.

Article 5 – MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION DUE PAR LE PETITIONNAIRE

ARTICLE 5.1 MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTIE DE LA PARTICIPATION PAYABLE EN NUMERAIRE

Le Pétitionnaire sera redevable d'une somme de 500.000 € hors taxes, payable en numéraire.

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

- 50% de la somme totale (soit 250.000 €) à la déclaration d'ouverture de chantier
- 50% de la somme totale (soit 250.000 €) au plus tard 12 mois après la déclaration d'ouverture de chantier



Article 6 – DUREE D'EXONERATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la présente convention (annexe n°3) feront l'objet d'une exonération de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention : au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de La Chapelle-la-Reine.

Article 7 - PRISE D'EFFET DE LA PRESENTE CONVENTION DE PUP

La présente convention est exécutoire à compter du premier jour d'affichage d'un mois de la mention de sa signature et du lieu où le présent document peut être consulté conformément à l'article R. 332-25-2 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de La Chapelle-la-Reine.

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 8 – CONSEQUENCES DE LA NON REALISATION DE L'OPERATION PAR LE PETITIONNAIRE

Le présent engagement est strictement conditionné à la réalisation de l'Opération projetée par le Pétitionnaire telle que définie aux termes de la présente convention et de ses annexes.

Ainsi, la participation ne sera due que dans le cas où le Pétitionnaire, d'une part, aurait obtenu les autorisations d'urbanisme nécessaires à son projet avant le 31/01/2034 et que ces autorisations n'aient pas été retirées ou annulées et ait acquis caractère définitif avant cette date et, d'autre part, serait en mesure de les mettre en œuvre.

Dans le cas d'un recours gracieux ou contentieux exercé à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme nécessaire au projet, le Pétitionnaire peut déroger aux délais de paiement fixés à l'article 5 des présentes et suspendre le versement des participations jusqu'à obtention d'une autorisation d'urbanisme définitive.

Dans le cas où le projet serait seulement partiellement remis en cause et devrait donc être réduit, le montant de la participation sera réduit à due concurrence des besoins en équipements publics qui auraient été générés par les constructions qui ne pourraient pas être réalisées.

Les sommes qui auraient déjà été versées par le Pétitionnaire et qui ne seraient plus dues lui seront restituées, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Commune au titre des équipements rendus nécessaires par l'Opération. Dans le cas où la Commune aurait réalisé l'ensemble des équipements listés à l'article 2, aucune restitution ne sera due.

ARTICLE 9 - LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Melun.



ARTICLE 10 – AUTORISATIONS A OBTENIR PAR LE PETITIONNAIRE

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la/des demandes d'autorisation d'urbanisme et/ou environnementale déposée(s) par le Pétitionnaire, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

ARTICLE 11 – NULLITE – DIVISIBILITE

Si par impossible 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 12 – MODIFICATIONS - AVENANTS

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

ARTICLE 13 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, en son siège communautaire situé 44, rue du Château 77300 FONTAINEBLEAU
- pour la Commune de la Chapelle-la-Reine, en son siège social situé 17, rue du Docteur Battesti 77760 LA CHAPELLE-LA-REINE
- pour NEXITY FONCIER CONSEIL en son siège social situé 19 rue de Vienne à 75008 PARIS

Fait à

Le

En trois exemplaires originaux

Pour la Communauté
d'Agglomération du Pays de
Fontainebleau,
Le Président,
M. GOUHOURY Pascal,

Pour la Commune de la
Chapelle-la-Reine,
Le Maire,
M. CHANCLUD Gérard,

Pour NEXITY FONCIER CONSEIL
représenté par M. MORY
Stéphane, Directeur Général
Adjoint Ile-de-France,