

## VERSION PROVISOIRE

### Convention de Projet Urbain Partenarial

#### Projet POMPONNE GRIMPE

**(Co-promotion « Les Nouveaux Constructeurs » et « Kalkan »)**

**« 39 et 45b rue des chênes,**

**49 et 55 rue du Gal Leclerc,**

**A Pomponne »**

En application des articles L332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme, la présente convention est conclue entre :

- **La commune de Pomponne**, représentée par Arnaud BRUNET, en sa qualité de Maire, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville de Pomponne.

Ci-après désignée « La commune »

D'UNE PART,

Et SCCV EN COURS DE CONSTITUTION

**XXXXX**, société **XXX** au capital de **mille euros**, immatriculée au RCS Nanterre sous le numéro **XXX**, dont le siège social est situé à sis 50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt,

Représentée par Monsieur Ronan Arzel, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après le « Promoteur »

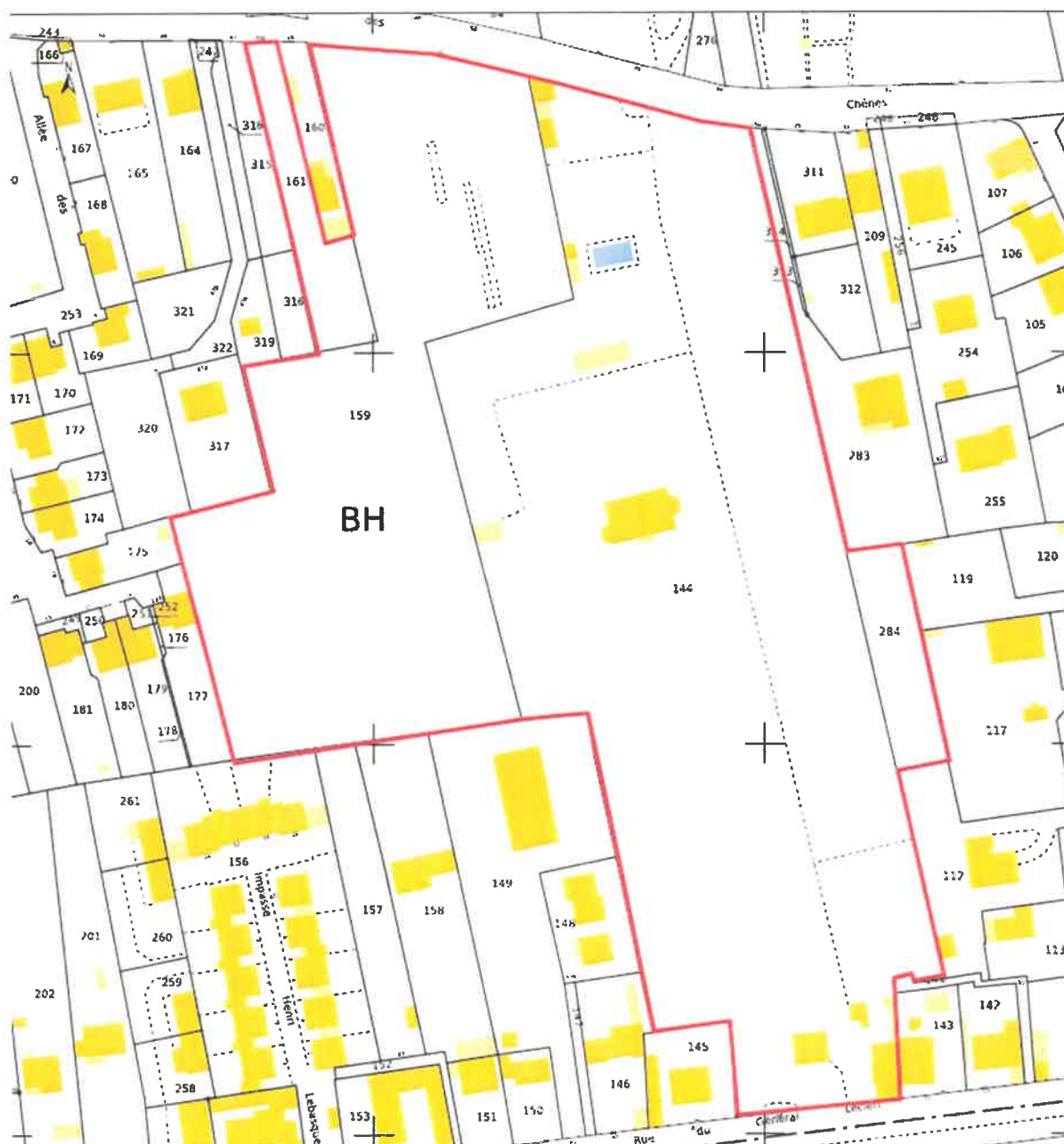
D'AUTRE PART,

**EXPOSE**

Le Promoteur, envisage un projet de construction d'environ 102 logements développant environ 7500m<sup>2</sup> SDP, avec environ 34 places de parkings sur un niveau de sous-sol et environ 152 places extérieurs (Ci-après le « Projet ») sur les parcelles suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	144	49 rue du Général Leclerc	19 599 m <sup>2</sup>
BH	159	39 rue des chênes	9 992 m <sup>2</sup>
BH	161	45B rue des chênes	886 m <sup>2</sup>
BH	284	55 rue du Général Leclerc	786 m <sup>2</sup>

ci-après le « Terrain »



Accusé de réception en préfecture  
 077-217703727-20240627-2024-30-DE  
 Date de réception préfecture : 30/06/2024



Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20240627-2024-30-DE  
Date de réception préfecture : 30/06/2024

## **PLAN MASSE PROVISOIRE**

Le Projet, réalisé sous maîtrise d'ouvrage du Promoteur, rend nécessaire du fait de l'arrivée des nouveaux habitants et usagers du Projet, la réalisation d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Commune.

Ainsi, à la suite de la demande du Promoteur, qui souhaite réaliser le Projet présentant un enjeu et un intérêt général local, il a été décidé de conclure une convention de projet urbain partenarial, régie par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme. Cette convention a pour objet de définir les modalités administratives, techniques et financières permettant la réalisation des équipements publics.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées et ont conclu la présente convention de projet urbain partenarial (la « Convention »).

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV**

### **ARTICLE 1 : Objet**

La Convention vise à définir les conditions et modalités de la participation financière du Promoteur au profit des projets d'équipement de la commune liés à l'accroissement de population et de flux engendré par le projet d'aménagement du secteur UBd. La valeur de cette participation sera équivalente au montant d'une taxe d'aménagement (TA) au taux de 20 %, répartie comme suit :

1. Une valeur numéraire: Contribution du Promoteur pour les équipements publics, équivalent à une taxe d'aménagement au taux de 10%, soit environ 552 927€ (le montant sera ajusté par avenant suivant les modalités du permis de construire délivré).
2. Une valeur vénale de deux parties de 2 parcelles à rétrocéder à la commune: Rétrocession de deux parties de parcelles viabilisées couvrant le différentiel de taxe d'aménagement restants après division parcellaire

Cette approche équilibrée permet de diversifier l'engagement financier du Promoteur, combinant un apport direct en numéraire pour les infrastructures et la mise à disposition de terrains viabilisés, prêts à être utilisés par la commune pour des projets publics essentiels au développement urbain.

### **ARTICLE 2 : Projets d'équipement communaux concernés**

La commune de Pomponne s'engage à réaliser les aménagements suivants en lien avec l'accroissement de population et de flux généré en tout ou partie par le présent projet :

#### **2.1 Travaux supplémentaires au Groupe Scolaire « Les Cornouillers » :**

Les travaux d'extensions du Groupe Scolaire et du Restaurant scolaire ont vocation à absorber le besoin de scolarisation découlant de l'arrivée de nouvelles populations induite par la mise en œuvre du SCoT et des obligations de constructions de logement sur le territoire. Sur les 500 logements exigés à l'horizon 2030, le présent projet en représente 102, soit 1/5<sup>ème</sup> du quota.

L'ensemble du projet présente un coût prévisionnel de 2 315 000 € HT et est subventionné par la Région Ile de France et l'Etat (DETR) à hauteur de 1 400 800 €, soit 60%.

Le promoteur s'engage à participer à cette opération à hauteur de **230 000€**.

## 2.2 Equipements de voirie rue des chênes, rue du général Leclerc/rue de Paris

Le présent projet crée une zone de convergence importante sur un quartier où la circulation et le stationnement sont déjà saturé et peu sécurisé. La rue des Chênes est étroite et présente peu d'espace de stationnement, les trottoirs ne garantissent pas la sécurité des usagers.

Par ailleurs, la RD334 (rue du Général Leclerc/rue de Paris) accueille un flux de plus de 7000 véhicules par jour et 85% en excès de vitesse.

Considérant l'accroissement de flux de circulation, qu'il soit moteur, piéton ou « doux », les conditions de sécurité et la qualité d'usage doivent être garanties.

Les travaux envisagés sont évalués à :

- 150 000€ sur la rue des chênes
- 30 000€ sur la RD334

Le promoteur s'engage à participer à cette opération à hauteur de :

- **100 000€** sur la rue des Chênes
- **20 000€** sur la RD334
- La parcelle sud sera aménagée en parking végétalisé (renaturation du sol)

## 2.3 Centre Technique Municipal

Du fait de l'accroissement de population, de flux et des évolutions des pratiques et besoin, le Centre technique municipal doit être redimensionné, rééquipé et possiblement déplacé.

Pour se faire, la commune a inscrit la somme de 450 000€ au budget 2024.

Le promoteur s'engage à participer à cette opération à hauteur de **202 927€** (le montant sera ajusté par avenant suivant les modalités du permis de construire délivré – voir article 1)

### ARTICLE 3 : Rétrocession de parcelles viabilisées

La construction des nouveaux logements dans ce secteur, notamment dans le Projet susmentionné du Promoteur, nécessitera la réalisation d'équipements publics, pour répondre aux besoins des futurs habitants et garantir leur qualité de vie.

À cet égard, le Promoteur s'engage à céder, dès la fin du chantier, suite à une division parcellaire, deux parts foncières d'une valeur vénale de 550 000 € HT (cinq cent cinquante mille euros hors taxes), réparties comme suit :

- **Cession de partie de la parcelle BH n°159 viabilisée à l'ouest du projet** : Le Promoteur rétrocèdera à la Commune une partie de la parcelle cadastrée section BH n°159 d'une surface de 4 000 m<sup>2</sup> (tel que matérialisée en annexe n°1), située à l'ouest du projet. Cette parcelle sera

entièrement viabilisée, avec les réseaux en attente à l'entrée du terrain, et une servitude de passage depuis la rue des Chênes. Le Promoteur s'engage également à prévoir une servitude pour les réseaux d'eaux usées (EU) et eaux pluviales (EP) vers la rue du Général Leclerc, garantissant ainsi une évacuation gravitaire des effluents. L'assiette desdites servitudes et de la parcelle à rétrocéder est matérialisée en annexe 1 aux présentes.

**Cession de partie de la parcelle BH 144 sur laquelle est actuellement édifiée une maison d'habitation située au Sud du projet :** La Commune se verra rétrocéder l'emprise foncière matérialisée sur le plan annexé aux présentes (annexe n°1) sur laquelle est actuellement édifiée une maison d'habitation d'une surface de 190 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 4 : Servitudes**

- **Servitude d'accès/passage :** La première parcelle de 4000 m<sup>2</sup> bénéficiera d'une servitude d'accès/passage à travers la parcelle du projet, donnant sur la rue des Chênes.
- **Servitude de réseau EU/EP :** La première parcelle de 4000 m<sup>2</sup> bénéficiera également d'une servitude de réseau EU/EP depuis la rue du Général Leclerc, assurant une évacuation efficace des eaux usées et pluviales.

#### **ARTICLE 5 : Délais de réalisation des retrocessions à réaliser au profit de la Commune**

Le Promoteur s'engage à rétrocéder à la Commune les terrains précités en pleine propriété, libres de toute occupation, au plus tard dans les 2 mois suivant l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux au permis de construire à délivrer et permettant la réalisation du Projet

Ces 2 parties de parcelles sont évaluées à 550 000 € HT.

Cette rétrocession inclut la levée de toute hypothèque ou charge grevant les terrains, garantissant ainsi une transmission claire et sans entrave des biens à la Commune.

#### **ARTICLE 6 : Périmètre d'application de la convention de Projet Urbain Partenarial**

Le périmètre de la Convention (ci-après nommé « Périmètre »), qui correspond au périmètre d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement, est le terrain d'assiette du permis de construire qui sera déposé par le Promoteur, tel que le Périmètre figure sur le plan joint en annexe (Annexe 1).

#### **ARTICLE 7 : Modalités de paiement de la participation à verser en numéraire par le promoteur à la réalisation des équipements publics**

La contribution en numéraire équivalant à une taxe d'aménagement au taux de 10% telle que visée en article 1 deviendra exigible et sera versée dans les conditions suivantes :

- 50% à 2 mois après l'acquisition des Terrains d'assiette du Projet
- 50% à 9 mois après l'acquisition des Terrains d'assiette du Projet

#### **ARTICLE 8 : Modalités d'exonération de la part Communale de la Taxe d'Aménagement**

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement relative aux constructions et aménagements réalisés dans le Périmètre est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

Mention de la signature de la convention et le lieu où elle peut être consultée par le public doit être affichée pour une durée d'un mois en mairie ou au siège de l'intercommunalité compétente (R. 332-25-2 du code de l'urbanisme).

Le premier jour de cet affichage marque le point de départ de l'éviction temporaire de la taxe d'aménagement, pendant laquelle les constructions prévues dans le périmètre de la convention de PUP sont exclues du champ d'application de la taxe (R. 332-25-3 du code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 9 : Conséquence de la non cession des parcelles viabilisées**

Si les parcelles mentionnées à l'article 2 ne sont pas rétrocédées à la ville dans le délai et les conditions convenus ci-dessus, la Commune pourra mettre en demeure le Promoteur de respecter ses engagements contractuels sous un délai de 30 jours ouvrés.

Dans l'hypothèse où cette mise en demeure resterait sans effet, la Commune pourra demander en justice la réparation du préjudice subi par cette dernière.

#### **ARTICLE 10 : Modalités de modification des termes de la présente convention de PUP**

Toutes modifications, des modalités de la convention de Projet Urbain Partenarial devront faire l'objet d'avenants à la présente convention. Il en ira ainsi notamment dans l'hypothèse où il apparaîtrait nécessaire de modifier le Projet.

Dans l'hypothèse où le Promoteur décide de ne pas poursuivre le Projet, il s'oblige à renoncer à sa demande de permis de construire et à en solliciter le retrait. La Convention prend fin de plein droit comme il est dit au c) de l'article 10 ci-dessous.

#### **ARTICLE 11 : Caractère exécutoire de la présente convention de PUP**

##### 11.1 Entrée en vigueur et durée

La Convention entre en vigueur à compter de sa signature par les Parties, après transmission au contrôle de légalité. En cas de signature à des dates différentes, elle entre en vigueur à compter de la plus tardive des signatures.

Elle devient exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la Commune, ainsi qu'aux recueils des actes administratifs mentionnés à l'article R. 332-25-2 du code de l'urbanisme.

La Convention reste valable pendant toute la durée des obligations liées à son exécution.

##### 11.2 Prise d'effet

Les Parties sont tenues des obligations liées à l'exécution de la Convention à compter de la réalisation du plus tardif des événements suivants (Ci-après les « Conditions Suspensives ») :

- Caractère définitif de la Convention, des décisions détachables de la signer et des délibérations en autorisant la signature ;

- Obtention par le Promoteur, du permis de construire devenu définitif, nécessaire à la réalisation du Projet ;
- Acquisition du Terrain par le Promoteur ;
- Lancement des travaux de réalisation du Projet ;

Étant précisé que :

- Le permis de construire, la Convention, la décision de signer et la délibération visée ci-dessus s'entendent d'actes dûment délivrés, signés ou adoptés, et qui, à l'expiration du délai de retrait et de recours propre à chacun, n'auront fait l'objet d'aucun retrait et d'aucun recours, gracieux ou contentieux. La Commune justifie au Promoteur l'exécution des formalités de publicité lui incombant, permettant de justifier le caractère définitif de la Convention et de délibération en autorisant la signature ;
- Les conditions suspensives ci-dessus sont stipulées dans l'intérêt du Promoteur, qui peut renoncer à tout ou partie d'entre elles à sa convenance, par courrier recommandé avec avis de réception adressé à la Commune ;
- Les conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées dans les 9 mois suivant la signature de la convention ;
- Dans l'hypothèse où le Promoteur aurait obtenu les autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à la réalisation du Projet à la date mentionnée ci-dessus sans toutefois que ces autorisations ne soient devenues définitives à cette date, la date visée au paragraphe ci-dessus sera automatiquement reportée de la durée nécessaire à l'obtention d'une autorisation définitive, à moins que le Promoteur ne décide d'en solliciter le retrait ;

Sauf décision différente des Parties, la Convention sera caduque de plein droit, sans indemnité due de part et d'autre ou versement même partiel de la Participation :

- À défaut de réalisation des conditions suspensives stipulées ci-dessus dans le délai précité, le cas échéant prorogé en application du paragraphe - ci-dessus ; ou
- En cas d'annulation définitive de l'un des actes visés au paragraphe a) ci-dessus ; ou
- En cas de renonciation expresse du Promoteur au Projet.

Il est ici précisé que la caducité de la Convention ouvre droit à remboursement de la participation que le Promoteur aurait déjà versée à la Commune.

## **ARTICLE 12 : Stipulations diverses**

**12.1** L'exposé préalable figurant aux présentes en fait partie intégrante et possède la même valeur contractuelle que la Convention.

Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20240627-2024-30-DE  
Date de réception préfecture : 30/06/2024



12.2 Les Parties élisent domicile en leur siège respectif, dont l'adresse est reproduite en tête des présentes.

12.3 Toute notification à faire dans le cadre de l'exécution des présentes devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par lettre simple contre décharge ou par acte extrajudiciaire.

Elles seront réputées faites à la date de réception et, en cas de lettre recommandée avec accusé de réception, à la date de la première présentation.

12.4 Chacune des Parties déclare qu'elle a tout pouvoir et toute autorité pour signer les présentes, souscrire les engagements qui en résultent pour elle et exécuter chacune des obligations mises à sa charge par les présentes.

12.5 En cas de désaccord sur les modalités d'exécution de la Convention, les Parties s'engagent à mettre en œuvre tout moyen pour trouver un règlement amiable.

### **Article 13 – Substitution**

Dans l'hypothèse où le permis de construire délivré en vue de la réalisation de l'opération se trouverait transféré à un tiers, ce dernier se trouverait de plein droit substitué à l'opérateur dans le cadre de la présente convention à compter de la date de l'arrêté de transfert.

Le Promoteur aura également la faculté, à tout moment à compter de la signature des présentes jusqu'à l'achèvement des travaux, de se substituer dans le bénéfice du présent Contrat ou de céder le présent Contrat à toute entité du groupe (au sens de l'article L233-3 du Code de commerce) à condition d'en informer au préalable les parties à la présente convention.

### **Article 14 – Publicité**

La présente convention est tenue à la disposition du public en mairie. La mention de la signature de la présente convention ainsi que de la possibilité de la consulter en Mairie est affichée pendant un mois en Mairie.

Cette mention est également publiée au recueil des actes administratifs de la Commune. Un exemplaire de la présente convention est transmis au contrôle de légalité.

### **ARTICLE 15 : Litiges**

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, et après épuisement des voies amiables, les parties s'engagent à s'en remettre au Tribunal compétent qui est le Tribunal administratif de Versailles. Celui-ci pourra être saisi par la Partie la plus diligente.

### **ARTICLE 16 : Annexes**

Est annexée à la Convention et fait corps avec elle l'annexe suivante :

**Annexe 1** Plan cadastral du périmètre concerné par le PUP

**Annexe 2** Plan du projet – Emprise des parcelles à rétrocéder

Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20240627-2024-30 DE  
Date de réception en préfecture : 30/06/2024

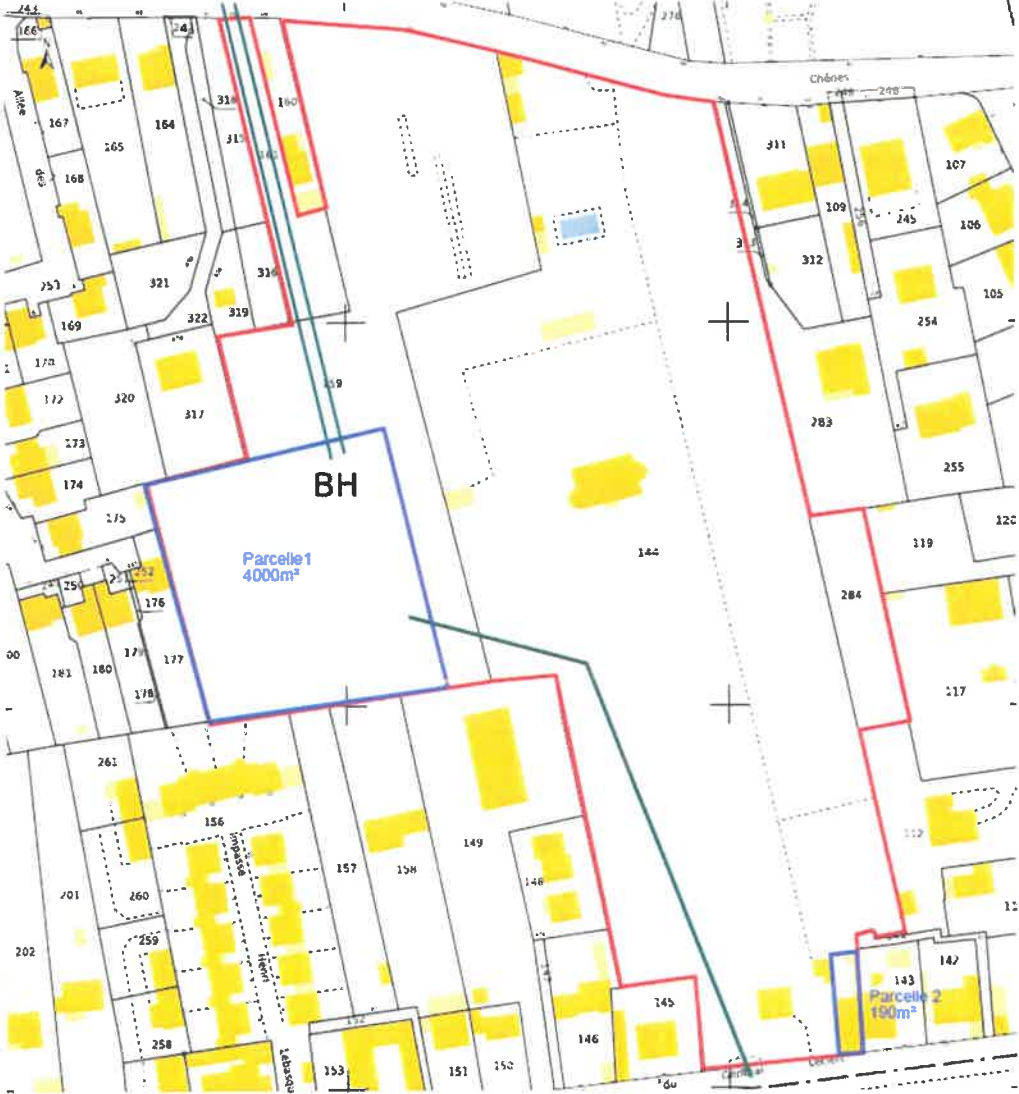
Fait en 2 exemplaires originaux à Pomponne, le

La Commune de Pomponne

Pour le promoteur

Le Maire

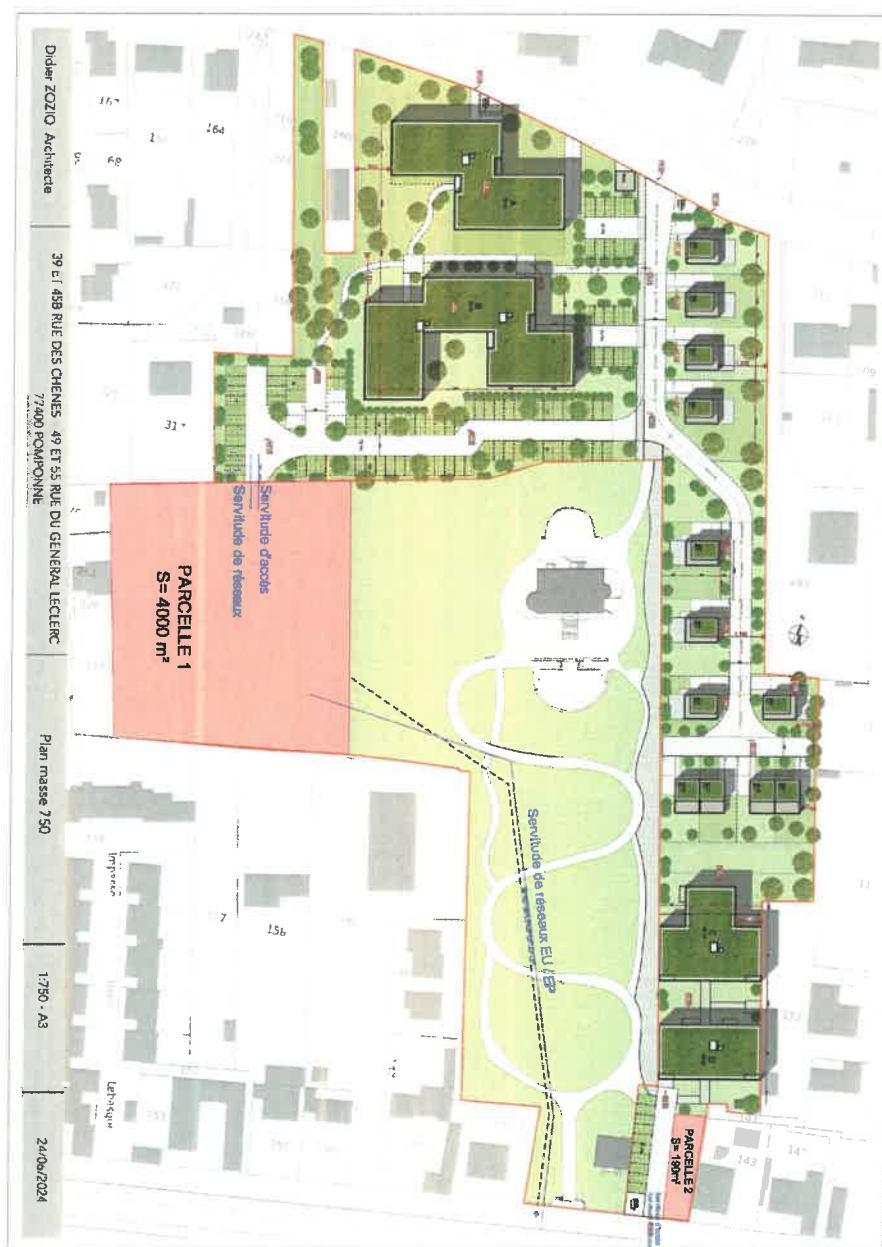
Annexe 1 – Plan du cadastre - Emprise du Projet



Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20240627-2024-30-DE  
Date de réception préfecture : 30/06/2024

# EMPLACEMENT SERVITUDE NORD PROVISOIRE A RECALER EN FONCTION DU PLAN MASSE DEFINITIF ET PLAN DE GEOMETRE

## Annexe 2 – Plan du projet - Emprise des parcelles à rétrocéder



Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20240627-2024-30-DE  
Date de réception préfecture : 30/06/2024

Accusé de réception en préfecture  
077-217703727-20240627-2024-30-DE  
Date de réception préfecture : 30/06/2024