

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
AVEC DBI IMMOBILIER « ILOT NORD »**

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 DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 35.000.000 euros, dont le siège est sis à Montigny-lès-Metz (57950), 17 rue Venizélos, identifiée sous le numéro SIREN 353 708 746 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Metz, représentée par son Directeur de pôle, Monsieur Benoit POIL, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés ;

Désignée ci-dessous, « l'Opérateur » ;

ET :

L'Etat, représenté par Monsieur le préfet de Seine-et-Marne,

Val d'Europe Agglomération, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé Château de Chessy, BP 40 CHESSY, 77701 MARNE LA VALLÉE Cedex 4, représenté par son Président, Monsieur Philippe DESCROUET, habilité à cette fin par une délibération en date du 16 décembre 2021 ;

Désigné ci-dessous, « VEA » ;

La Commune de Coupvray, Place de la Mairie, représentée par son Maire, Monsieur Thierry CERRI, habilité à cette fin par une délibération en date du 8 décembre 2021 ;

Désignée ci-dessous, « la Commune » ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

077-247700339-20211216-187-2021-CC

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/06/2024

EXPOSÉ DES MOTIFS

La Commune de Coupvray a pour projet l'implantation d'un Port de plaisance fluvial sur son territoire, sur le canal de Meaux à Chalifert.

Au-delà d'un seul port de plaisance, c'est tout un quartier comprenant commerces, services et logements, qui est envisagé de part et d'autre de la route départementale RD45/RD5 (ci-après le « Projet »).

Il est rappelé que dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, 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 du code de l'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et, dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12 du Code de l'Urbanisme, le représentant de l'Etat.

Le Projet implique la réalisation d'équipements publics que les collectivités signataires des présentes ont accepté de programmer au vu de sa qualité urbaine et de la prise en charge de la fraction du coût de ces équipements, répondant aux besoins des opérations portées par les promoteurs appelés à intervenir sur la zone, dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial (ci-après « PUP »), en application des articles L. 332-11-3 et suivants et R. 332-25-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En conséquence, et conformément à l'article L. 332-11-3 II du code de l'urbanisme, VEA a décidé d'instituer un périmètre de PUP.

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet d'organiser la prise en charge financière des équipements publics, dont la réalisation est prévue par la Commune et VEA, selon leurs compétences respectives, et pour lesquels VEA assurera la maîtrise d'ouvrage publique, soit pour son compte, soit pour le compte de la Commune, en application de la convention de co-maîtrise d'ouvrage signée le 29 mars 2019.

Dans la mesure où le secteur est reconnu comme opération d'intérêt national (OIN), le représentant de l'Etat est également signataire de la convention.

Dans la perspective de la réalisation de l'Opération n° 2 mentionnée aux articles 1 et 2 ci-dessous, société **DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER** a déposé le 22 décembre 2021 une demande de permis de construire (n° PC 077 132 21 00031), sur une assiette foncière constituée des parcelles cadastrées A739, A738, A735, A734, A753, A752, A751, A750, A748, A747, A746, A745, A743, A742, A167 sur la commune de Coupvray portant sur la réalisation

ph.D

TC

b

d'un programme à usage d'habitation 104 logements développant une surface de plancher de 6 800 m².

CONVENTION

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 : Périmètre de la zone « PUP » et de la présente convention :

Périmètre de la zone PUP :

Le périmètre de la zone PUP, instituée par VEA, a vocation à accueillir quatre opérations immobilières distinctes, qui seront réalisées par des promoteurs, conformément au plan joint en annexe (annexe n°1 / Opérations 1, 2, 3E et 3F).

Ce périmètre s'étend du Chemin des chauds Soleils au Nord, au Canal de Chalifert au Sud et comprend, outre les opérations immobilières susvisées, divers aménagements de voiries, réseaux et liaisons douces, en connexion avec les voiries et cheminements existants, qui seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de VEA, et déclinés en 7 séquences, plus précisément décrites à l'article 3 ci-après. Il ne comprend pas la construction de la darse du port.

Ce périmètre est institué pour une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention de PUP :

- . Au siège de VEA et de la Commune
- . Et au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département (RAA), s'agissant d'une convention signée par le représentant de l'Etat.

Périmètre de la présente convention :

Le périmètre de la présente convention correspond à l'opération identifiée « Opération n° 2 » sur le « plan de repérage des conventions » ci-annexé (annexe 1).

L'Opérateur a été retenu pour la réalisation de cette opération.

Article 2 : Description du programme de l'Opération n°2 visée à l'article 1^{er} :

L'Opération n° 2, visée à l'article 1er ci-avant et objet de la présente convention, vise la construction de :

- 104 logements collectifs, dont 49 logements sociaux, pour une surface de plancher totale de 6 800 m²,
- 700 m² de coque à destination commerciale,
- 310 m² de coque à destination de services.

ph D 92
/

Article 3 : Programme des équipements publics rendus nécessaires par l'ensemble des opérations de construction visées à l'article 1er

Pour permettre l'accueil des quatre opérations de construction portées par les promoteurs, visées à l'article 1^{er}, les équipements publics suivants, répartis en sept séquences identifiées sur le plan joint en annexe (annexe 1), sont nécessaires, étant toutefois précisé que la séquence 4 initialement prévue a été depuis supprimée :

- Séquence n°1 - Chemin des Chauds Soleils
- Séquence n°2 – Plateau sécurisé sur RD 5
- Séquence n°3-1 – Cheminement d'accès aux équipements publics
- Séquence n°3-2 – Réseaux primaires
- Séquence n°4 – Liaisons douces du port de plaisance au pont (supprimée)
- Séquence n°5 – Parking Nord
- Séquence n°6 – Aménagement d'une mini-crèche
- Séquence n°7 – Desserte sud : infrastructures et aménagements du projet urbain

Il est rappelé que les travaux relatifs à la construction de la darse du port sont exclus de la zone PUP. Par conséquent, ils n'entrent pas dans le cadre de la présente convention.

Chaque opération fait l'objet d'une convention spécifique qui détaille, à l'article 4, la part de ces équipements mise à la charge de l'ensemble des promoteurs, et à l'article 5, la part mise à la charge de l'opérateur signataire.

Article 4 : Coûts prévisionnels des équipements publics, répartition entre les promoteurs et les collectivités et date d'achèvement des travaux

Le coût des équipements publics sera réparti de la manière suivante entre les promoteurs appelés à réaliser les 4 opérations visées à l'article 1^{er}, et les collectivités publiques, conformément à la délibération de VEA du 20 décembre 2019.

Action	MO (Co- maîtrise d'ouvrage VEA)	Estimation (euros HT)	VEA	Commune	Promoteurs	Date d'achèvement des travaux (au plus tard)
Séquence n°1 - Chemin des Chauds Soleils	Couvray	26 974			26 974	T4 2028
Séquence n°2 – Plateau sécurisé sur RD 5	Couvray	144 426			144 426	T4 2028
Séquence n°3.1 – Cheminement d'accès aux équipements publics	Couvray	12 689			12 689	T4 2028

pho TC /

Séquence n°3.2 – Réseaux primaires	VEA	156 408			156 408	T4 2028
Séquence n°4 – Liaisons douces du port de plaisance au pont	Supprimée					Sans objet
Séquence n°5 – Parking Nord	Coupvray	246 912			246 912	T4 2028
Séquence n°6 – Aménagement d'une mini-crèche	Commune	369 000	110 700	110 700	147 600	T4 2028
Séquence n°7 – Desserte sud : infrastructures et aménagements du projet urbain	Coupvray	2 816 990		521 709	2 295 281	T4 2028
Sous-total PUP Travaux		3 773 399	110 700	632 409	3 030 290	
Frais d'opération 30%		1 132 020	33 210	189 723	909 087	
Sous-total OPÉRATIONS		4 905 419	143 910	822 132	3 939 377	
Foncier Séquence n°5		50 000			50 000	
TOTAL PUP		4 955 419	143 910	822 132	3 989 377	

Les estimations des coûts prévisionnels figurant dans le tableau ci-dessus s'entendent sous réserve des résultats des appels d'offres des marchés de travaux que VEA s'engage à lancer, et sous réserve d'éventuels modificatifs des équipements du PUP tels que prévus dans la convention. L'Opérateur devra être consulté par VEA pour toute modification des équipements objets de la présente convention.

Leur montant définitif pourra varier du fait du coût réel des travaux et sera arrêté définitivement lors de l'établissement du décompte général et des autres coûts afférents au Projet. Si celui-ci devait cependant excéder globalement (toutes séquences confondues) 5% du montant initialement estimé et accepté par l'Opérateur mentionné à l'Article 5, les sommes excédant ce pourcentage ne pourront pas être mises à la charge de ce dernier et seront alors financées par VEA ou la Commune, sauf nouvel accord des parties, lequel devra donner lieu à la signature d'un avenant à la présente convention.

Les recettes des participations, supportées par les programmes immobiliers et calculées sur la base tarifaire présentée ci-après, s'élèveront à la somme totale de 3 989 377 € suivant la délibération créant la zone « PUP ».

Ce montant est mis à charge des promoteurs qui réaliseront les opérations décrites à l'article 2 ci-avant, permettant ainsi de financer environ 81 % du coût des équipements publics prévus.

Article 5 : Financement des équipements publics par l'Opérateur

Ph.D. 


Le coût des équipements publics devant être financés par les promoteurs est mis à la charge de l'Opérateur suivant les pourcentages fixés dans le tableau suivant :

Au titre de l'Opération n°2

Dénomination de l'équipement public	% du coût des Equipements publics mis à la charge de l'Opérateur	Coût IIT à la charge de l'Opérateur
Séquence n°1 - Chemin des Chauds Soleils	40%	10 790
Séquence n°2 – Plateau sécurisé sur RD 5	40%	57 770
Séquence n°3.1 - Cheminement d'accès aux équipements publics	40%	5 076
Séquence n°3.2 – Réseaux primaires	40%	62 563
Séquence n°4 – Liaisons douces du port de plaisance au pont	Supprimée	Sans objet
Séquence n°5 – Parking Nord	40%	98 765
Séquence n°6 - Aménagement d'une mini-crèche	40%	59 040
Séquence n°7 – Desserte sud : infrastructures et aménagements du projet urbain	42,99 %	986 741
Sous-total travaux		1 280 745
Frais d'opération 30%		384 223
Sous Total OPERATION		1 664 968
Apport en nature / foncier séquence 1		0
TOTAL PUP		1 664 968

L'Opérateur s'engage irrévocablement à payer à VEA la somme totale, globale et forfaitaire de **1 664 968 €** à titre de fraction du coût des équipements publics, tels que prévus dans le tableau ci-dessus, qui sont nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions du Projet.

La somme globale, totale et forfaitaire, s'entend sous réserve du dépassement prévu à l'article 4 lors de l'établissement du décompte général.

ph.D. TZ
t

Le calendrier de réalisation des équipements prévus ci-dessus devra faire l'objet d'une concertation auprès l'Opérateur avant le début des travaux.

Article 6 – Conditions suspensives

La présente convention est soumise à la condition suspensive suivante, laquelle est stipulée au bénéfice de l'Opérateur, qui pourra seul y renoncer le cas échéant.

Elle devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2025 à minuit, sauf à ce que les parties décident de proroger ce délai par avenant à la présente convention.

Condition suspensive 1 : Permis de construire de l'Opération n°2 purgé de tous recours

Le permis de construire sera considéré purgé de tout recours si, à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du premier constat de son affichage sur le terrain dûment constaté, l'Opérateur n'a pas reçu notification d'un recours gracieux ou contentieux émanant d'un tiers, en application de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme. A défaut, il devra en informer sans délai la Commune et VEA.

A cet égard, l'Opérateur s'engage à procéder à l'affichage régulier de son permis de construire sur le terrain d'assiette de l'opération, au plus vite dès sa notification, pendant une période continue d'au moins deux mois, et à faire constater ledit affichage par trois constats d'huissier successifs, dont le premier interviendra au plus tard sous quinze jours suivant le début de l'affichage, le second après un mois et le troisième après deux mois.

Le permis de construire sera considéré comme purgé de tout retrait si, dans un délai de trois mois à compter de sa notification à l'Opérateur, celui-ci n'a pas reçu notification de son retrait. A défaut, il devra en informer sans délai la Commune et VEA.

Article 7 : Modalités de versement des participations

Les parties conviennent que les participations seront versées à VEA, dans la mesure où il a été désigné maître d'ouvrage unique (MOU) de l'ensemble des équipements publics devant être financés en application de la présente convention.

En exécution des titres de recettes correspondants qui lui seront notifiés, l'Opérateur s'engage à payer à VEA la participation mise à sa charge dans les conditions convenues en trois versements si l'ensemble des conditions suspensives est réalisé :

- **33% du montant de la participation à la date de signature de l'acte d'acquisition + 1 mois**
- **33% au démarrage des travaux**, établi par la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'Opérateur par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) ou constatée par l'Administration ;

pho TC

- **15% douze mois après le démarrage des travaux**, établi par la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'Opérateur par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) ou constatée par l'Administration ;
- **Le solde du montant de la participation dix-huit mois après le démarrage des travaux**, établi par la déclaration d'ouverture de chantier adressée par l'Opérateur par LRAR ou constatée par l'Administration.

Article 8 : Exonération de la taxe d'aménagement

En vertu de l'article L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre du PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement (communale). La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du PUP est de dix ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la présente convention au siège de VEA et de la Commune.

Article 9 : Condition d'exécution de la convention

La présente convention est exécutoire après signature par les parties à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège VEA et à la Mairie de Coupvray, et après transmission au contrôle de légalité.

Cette convention, accompagnée de ses annexes, faisant apparaître le ou les périmètres concernés, est tenue à la disposition du public en Mairie de Coupvray et au siège de l'agglomération (article R. 332-25-1 du Code de l'urbanisme).

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté est affichée pendant un mois en Mairie de la Commune et au siège de l'Agglomération.

La participation au PUP sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

Le périmètre de PUP sera reporté au plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), en annexes.

Article 10 : Non achèvement des équipements publics dans les délais prescrits

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 à l'Opérateur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes. Dans cette hypothèse, un avenant de résiliation de la part non-exécutée de la convention pourra intervenir entre les parties.

pho  

Article 11 : Avenants

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de PUP doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention, notamment en cas de permis de construire modificatif changeant les montants de participations exigibles.

Article 12 : Transfert de permis de construire, mutations

En cas de transfert du permis de construire, obtenu pour la réalisation de l'opération visée à l'article 2 de la présente convention, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

L'Opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de PUP auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

L'Opérateur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

Article 13 : Litiges

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet, au préalable, d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite du tribunal compétent, à savoir le Tribunal administratif de Melun.

Article 14 : Liste des annexes

- Annexe 1 : Périmètre des quatre opérations immobilières et séquences des équipements publics à réaliser

Fait à Chessy, le 13 MAI 2024

En 4 exemplaires originaux

Pour l'Etat,
Le Préfet de Seine-et-Marne

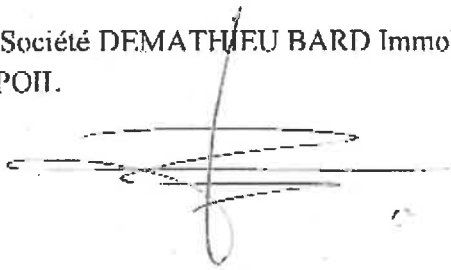
Le Préfet
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture,

Sébastien LIME

Pour Val d'Europe Agglomération
Le Président, Philippe DESCROUET



Pour la Société DEMATHIEU BARD Immobilier
Benoit POH.



Pour la Commune de Coupvray
Le Maire, Thierry CERRI



MAIRIE DE COUPVRAY
10000 COUPVRAY

pho 