

MISE EN PLACE D'UN PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) DANS L'EMPRISE DE LA ZONE OAP « PORTES DE L'OCEAN »

La présente délibération a pour objet la création d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) dans l'emprise de la zone d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dénommée « PORTES DE L'OCEAN » du PLU approuvé le 2 octobre 2018.

Pour rappel, l'opération « Portes de l'Océan » constitue l'aboutissement de la réouverture de la ville sur son port, organisée autour de la darse de plaisance et des infrastructures du port Ouest. Elle propose de réaliser le renouvellement de ce secteur en créant un véritable « waterfront » urbain, à travers des programmes immobiliers composés de logements intermédiaires et en accession libre, d'activités commerciales, de structures hôtelières, de loisirs, de bureaux et de services.

Le périmètre de l'opération d'une superficie d'1,7 ha se décompose en 5 îlots cessibles, dont 4 sont maîtrisés par la Commune, et de leurs voiries de desserte (rue Amiral Bosse et Evariste de Parny).

En mars 2018, la ville a lancé un appel à projets pour la réalisation d'un programme immobilier sur le 1er îlot, s'inscrivant dans les objectifs de l'OAP dédiée dans le PLU, qui porte une ambition forte sur le volet Haute Qualité Environnementale de la construction (bâtiments devant être certifiés).

Les autres îlots de l'opération seront réalisés successivement à la suite de cet « îlot démonstrateur », dans une temporalité qui s'articule autour du planning de réalisation des aménagements des espaces publics.

Suite à la suppression de la ZAC « Ville est Port » par délibération le 05 septembre 2017, il a été convenu de mettre en place un outil de financement spécifique adossé à cette opération.

Après une analyse comparative entre la Taxe d'Aménagement (TA) majorée et le Projet Urbain Partenarial (PUP) défini aux articles L332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme, il a été retenu le principe de mise en place du PUP, outil financier contractuel permettant une réponse plus adaptée à notre programme mixte, notamment avec un traitement différencié selon les catégories de construction.

Ainsi, la présente délibération a pour objet d'arrêter les modalités de mise en place du PUP de l'opération « Portes de l'Océan », à savoir :

- les caractéristiques et les modalités d'institution du périmètre de PUP
- le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par la Ville
- le lien de causalité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier
- le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives.

La délibération a également pour objet d'arrêter les dispositions de la convention-type qui s'imposera aux futurs opérateurs du périmètre, et qui est jointe en annexe n°1 de la présente.

CARACTERISTIQUES ET MODALITES DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre

Le périmètre d'application est délimité selon le plan joint en annexe n°2 de la présente délibération.

La durée

Le périmètre est institué pour une durée de 15 ans et ce à compter du certificat d'affichage de la convention.

Le programme des équipements publics rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier

La commune s'engage à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par les projets de construction du périmètre du PUP. Le programme est détaillé en annexe n°3 de la présente délibération et consiste essentiellement à renforcer les réseaux et requalifier les voiries et espaces publics desservant les futures opérations de construction. Son coût total est évalué à **7 382 447,60 € HT**. Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir sur le site des Portes de l'Océan ainsi que par voie de conséquence aux habitants de la commune et notamment ceux du centre-ville.

Le financement des équipements par les constructeurs

Les constructeurs impactés par le PUP participeront à proportion de l'usage du programme des équipements publics nécessaires à leur opération selon la répartition présentée en annexe n°3. Selon ce principe de répartition, le coût total des ouvrages affecté aux constructions relevant du PUP s'élève à **3 596 840 € HT** soit 49% du montant total des équipements publics étant entendu que le reste à charge pour la collectivité fera l'objet de recherche de financement.

Mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du périmètre de PUP

Les opérateurs contribueront au coût des équipements publics au prorata de la surface de plancher édifiée par chacun d'entre eux, en fonction de la catégorie de construction (logement/hébergement, bureaux/tertiaire, commerce, équipements tourisme/loisirs/plaisance), à la suite de la délivrance des permis de construire.

Les modalités de calcul de ce mode de répartition sont présentées en annexe n°4.

Montant de la participation financière due par l'opérateur

L'ensemble des opérateurs s'engagera à verser à la commune la somme correspondant à la surface de plancher du permis de construire délivré pour la réalisation du projet multipliée par les montants suivants, selon la catégorie de construction édifiée :

Catégorie	Montant € HT de la participation au m² de SDP
Logements	80 € HT
Activités tertiaires	120 € HT
Commerces	150 € HT
Equipements de tourisme/loisirs/plaisance	80 € HT
Equipements publics	0 € HT

La convention de participation PUP

Une convention de participation sera établie par le pétitionnaire suivant le modèle type joint en annexe n°1. Celle-ci fixera :

- Les équipements à réaliser par la commune, leurs conditions de réalisation et le montant global prévisionnel des dépenses,
- Le montant de la participation actualisée pour chaque projet de construction lors de l'obtention du permis de construire, selon la formule indiquée dans la convention-type de PUP annexée.

Par ailleurs, celle-ci précisera pour chaque opérateur les modalités de paiement et les pénalités auxquelles se soumettent les parties, en cas de non-paiement de la participation ou de non-réalisation des engagements réciproques. Chaque convention pourra faire l'objet d'un avenant visant à modifier le montant global au regard du coût définitivement engagé et validé (maîtrise foncière, études, travaux, frais divers) au moment de la réception des équipements publics.

Le délai de réalisation des équipements publics

La réalisation des travaux fera l'objet de tranches opérationnelles qui restent à préciser. La commune s'engage à démarrer les travaux de la première phase d'aménagement à partir du dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du premier opérateur, et en coordination avec l'avancement du chantier de la première opération immobilière. Dans tous les cas, le calendrier de réalisation des travaux sera contractuellement déterminé dans les conventions successives devant intervenir.

EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En vertu de l'article L332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la taxe d'aménagement, pour sa part communale (le montant de cette participation n'est pas exclusif de la part départementale de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive qui reste due par les opérateurs).

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du PUP est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la commune de Le Port.

Ceci étant exposé, il est demandé au Conseil Municipal, de bien vouloir :

- Instituer un périmètre de Projet Urbain Partenarial au sens de l'article L.332-11-3 II du Code de l'urbanisme conformément au plan annexé à la présente délibération, pour une durée de 10 ans dans lequel seront réalisés les équipements publics susvisés pour un montant prévisionnel de 7 382 447,60 € HT, dont 3 596 840€ HT sont mis à la charge des opérateurs du périmètre de PUP « Portes de l'Océan », et dont le reliquat sera pris en charge par le budget communal,
- Adopter les modalités de répartition du coût de ces équipements entre les futurs opérateurs de la zone, selon les modalités précédemment exposées,
- Approuver les montants forfaitaires par mètre carré de Surface De Plancher (m²/SDP) de la participation au PUP, décliné selon la destination des constructions :
 - o Logements : 80 euros/ m²/SDP,
 - o Activités tertiaires-bureaux : 120 euros/ m²/SDP,
 - o Commerces : 150 euros/ m² /SDP,

- Equipements de tourisme-loisirs-plaisance 80 euros/ m²/SDP,
- Equipements publics : 0 euros/ m²/SDP,

Etant entendu que le montant de la participation sera calculé au prorata de la surface de plancher telle qu'elle en résultera des permis de construire déposés,

- Approuver la convention-type de PUP annexée à la présente délibération,
- Autoriser M. le Maire ou tout adjoint habilité à signer les conventions successives et leurs éventuels avenants issus de l'évolution programmatique des opérations avec les opérateurs conformément à la convention-type,
- Dire que l'exonération de la taxe d'aménagement sera d'une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la présente délibération,
- Dire que la présente délibération et les conventions de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ANNEXES :

- **Annexe n°1 : Convention type de PUP**
- **Annexe n°2 : Périmètre de la Zone de PUP « Portes de l'Océan »**
- **Annexe n°3 : Programme des équipements publics affectés au PUP**

Annexe n°4 : Mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du PUP

ANNEXE 1

Convention Type

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
PORTES DE L'OCEAN
Article L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme

Entre :

La Société **XXX**

Société par actions simplifiée, au capital de€, dont le siège social est situé....., immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de, sous le n°

Représentée par, domicilié pour ses fonctions à.....

Agissant en qualité de, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, dont l'original est demeuré ci-annexé (annexe n°**X**).

Ci-après dénommée « **le Constructeur** »

Et

La Commune de **LEPORT**, sise dans le département de la Réunion,

Domiciliée **XXX**

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Olivier HOARAU, dûment habilité à cet effet par la délibération du conseil municipal du 13 mars 2019 dont une copie conforme et exécutoire est ci-annexée (annexe n°**X**)

Ci-après dénommée « **la Ville** »

Lesquels, préalablement à leur convention, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

APPEL A PROJET « PORTES DE L'OCEAN »

L'opération « Portes de l'Océan » constitue l'aboutissement de la réouverture de la ville sur son port, réouverture organisée autour de la darse de plaisance et des infrastructures de Port Ouest. Elle propose de réaliser le renouvellement de ce secteur en créant un véritable « waterfront » urbain, à travers des programmes immobiliers composés de logements intermédiaires et en accession libre, d'activités commerciales, de structures hôtelières, de loisirs, de bureaux et services.

Le périmètre de l'opération d'une superficie d'1,7 ha se décompose en 5 îlots cessibles maîtrisés par la Commune, et de leurs voiries de desserte (rue Amiral Bosse et Evariste de Parny).

En mars 2018, la ville a organisé un appel à projets pour la réalisation d'un programme immobilier sur le 1er îlot, s'inscrivant dans les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée dans le PLU révisé, qui porte une ambition forte sur le volet Haute Qualité Environnementale de la construction (bâtiments devant être certifiés).

Les autres îlots de l'opération seront réalisés successivement à la suite de cet « îlot démonstrateur », dans une temporalité qui s'articule autour du planning de réalisation des aménagements des espaces publics.

ZONE DE PUP « PORTES DE L'OCEAN »

(ARTICLE L 332-11-3 II DU CODE DE L'URBANISME)

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de LEPORT, en date du xxxx, il a été décidé d'établir une « zone de PUP » telle que le prévoit l'article L 332-11-3 II du Code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi ALUR, ci-après littéralement reproduit :

Article L 332-11-3 II du Code de l'urbanisme (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 1 et 17)

(...)

II.- Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. [...]

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

Ainsi conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 II et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la Ville de LE PORT a délimité un périmètre de PUP-ALUR figurant sur le plan demeuré ci-annexé et une convention type qui ont été approuvés par la délibération du Conseil Municipal du xxx.

A l'intérieur de ce périmètre, le financement d'un même programme d'équipements publics sera réparti par le biais de plusieurs conventions de PUP, concomitantes ou successives à proportion de l'usage qui en sera fait.

La convention de PUP qui s'impose aux opérateurs précise le périmètre PUP, le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par les personnes publiques, le lien de nécessité de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, les modalités de prise en charge financière par les constructeurs, le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives.

Sur cette base, chaque convention individualisée par projet précise en complément le montant de la participation à la charge de l'opérateur et les dispositions de la convention-type en tant que de besoin ; elle sera signée par chacun des opérateurs inclus dans le périmètre du PUP.

Cette zone de PUP a été définie de la manière suivante :

1°) Durée :

La zone PUP est établie pour la durée de 15 ans.

2°) Périmètre :

La Zone PUP englobe tous les terrains des Ilots 1, 1 bis à 5 a minima, leurs contours et interstices, telle qu'elle figure sous teinte rouge sur le plan ci-annexé (Annexe X),

Total de la contenance : 31 a 04 ca.

Désignation des emprises publiques (interstices, voiries etc.) :

Les sections de voiries intégrées dans le périmètre du PUP-ALUR sont les suivantes, comme représentées sur le plan joint en annexe (Annexe X) :

- Rue Evariste de Parny, entre la rue Renaudière de Vaux et la rue Ambroise Croizat
- Rue Ambroise Croizat entre la rue Evariste de Parny et la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue de Marseille entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue Dupleix entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue Roland Garros entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue Leconte de Lisle entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue François de Mahy entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse

CECI EXPOSE, il est passé à la convention-type de **Projet Urbain Partenarial Ilot X** pour le financement de l'aménagement des équipements publics de la zone.

IDENTIFICATION DE L'ILOT X

DESIGNATION

Sur la Commune de LE PORT (Réunion), entre les rues Amiral Bosse et Evariste de Parny,

Les parcelles de terrain figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

- Xxx
- Xxx
- Xxx

Total de la contenance : XX a XX ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé (Annexe X).

Il est précisé que les conditions du PUP et notamment les délais d'aménagement par la Ville des contours et interstices autour et entre les ilots concernés devront être garantis à la Société **XXX** et devront être compatibles avec le planning d'exécution de la construction par cette dernière.

Il est stipulé qu'en cas de retard dans l'aménagement des équipements publics, les délais de construction seront nécessairement prolongés d'autant.

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 les parties sus-dénommées.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de projet urbain partenarial pour objet de préciser la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de LE PORT (Réunion) est rendue

nécessaire par l'opération d'aménagement et de construction dénommée PORTES DE L'OCEAN ILOT X ci-avant.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan cadastral du PUP Ilot X Portes de l'Océan joint en annexe à la présente convention.

Le périmètre est institué pour une durée de 15 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention.

ARTICLE 2 –PROGRAMME ET COUT PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS FINANCES ET COUT TOTAL DES EQUIPEMENTS AFFECTES AU PUP

La Commune de LE PORT s'engage à réaliser l'ensemble des équipements rendus nécessaires par les projets de construction du périmètre de PUP, dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

Postes de dépenses	Montant € HT
Travaux préparatoires	846 964,80
Voirie	1 315 525,00
EP (Eaux pluviales)	1 038 132,00
EU (Eaux usées)	1 088 352,60
AEP (Adduction Eau Potable)	174 989,00
EDF (HTA) (Haute Tension)	267 820,00
EDF (BT) (Basse Tension)	97 067,50
Eclairage	266 897,00
Télécom	322 853,50
Espaces Verts/Arrosage	440 484,00
Etudes et autres frais divers	1 523 362,20
MONTANT TOTAL € HT	7 382 447,60

Pour rappel, le coût prévisionnel total des équipements publics utiles à l'opération doit prendre en compte les frais d'études, d'assurance, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'éventuelle maîtrise foncière, ainsi que les frais d'engagements financiers.

Le coût total prévisionnel des équipements publics est estimé à Sept millions trois cent quatre-vingt-deux mille quatre cent quarante-sept euros et soixante centimes Hors taxe (7 382 447,60 Euros Hors taxe).

Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir sur le site des Portes de l'Océan ainsi que par voie de conséquence aux habitants de la commune (notamment ceux du centre-ville).

Au regard de cette situation, et dans le cadre de la présente convention, les constructeurs impactés par le PUP participeront à proportion des niveaux d'affectation définis en fonction de la nature des ouvrages relevant du périmètre de PUP tels que précisés dans la délibération du xxx.

Selon ce principe, le coût total des ouvrages affectés aux constructions relevant du PUP s'élève à 3 596 840€ HT (cf. tableau détaillé du programme des équipements publics affectés à l'opération Portes de l'Océan joint en annexe X).

ARTICLE 3 - MODALITES ET DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de Le Port s'engage à démarrer les travaux de la phase X à partir de la Déclaration d'ouverture de chantier (DOC) du premier opérateur et en coordination avec l'avancement du chantier de la première opération immobilière.

Elle s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements induits à l'opération de l'Ilot X décrits à l'annexe X,(délais à préciser) conformément au planning prévisionnel joint en annexe (Annexe X).

Le terme de réalisation des équipements publics s'entend du premier de ces événements : la réception des ouvrages (par Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux) ou de leur mise en service.

ARTICLE 4 - CALENDRIER OPERATIONNEL

Le calendrier opérationnel engageant les parties sur la réalisation des travaux (réalisation des équipements publics par la Ville et livraison de l'opération Ilot X pour la société XXX) est proposé en annexe X.

ARTICLE 5 - MONTANT ET FORME DE LA PARTICIPATION A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE ILOT X:

Conformément aux modalités de répartition du coût des équipements publics arrêtées dans la délibération du xxx et reprise dans l'exposé préalable ci-dessus, le Constructeur s'engage à verser à la Ville la somme correspondant à la surface de plancher du permis de construire délivré pour la réalisation du projet multiplié les montants suivants, en fonction la catégorie de construction (participation par m² de surface de plancher) :

Catégorie	Montant € de la participation au m ² de SDP
Logements/hébergement	80 €
Activités tertiaires	120 €
Commerces	150 €
Equipements tourisme/loisirs/plaisance	120 €
Equipements publics	0 €

Le montant de la participation mis à la charge du Constructeur sera actualisé pour chaque construction lors de l'obtention du permis de construire en application de l'évolution INSEE du Coût de la Construction – ICC (dernière valeur de l'indice à la date de signature des présentes) selon la formule ci-après établie :

$P = P_0 (ICC/ICCo)$ dans laquelle :

P = Montant de la participation après révision

P_0 = Montant initial de la participation

ICC = Valeur du dernier indice publié à la date d'obtention du permis de construire la plus récente à la date effective de paiement de la participation

ICCo = Dernière valeur de l'indice connue à la date de signature de la convention de PUP.

Montant :

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de XXX s'élève à la somme de :

XXXXX (lettres) EUROS (X XXX XXX euros) Hors taxes maximum,

calculé sur la base du programme de construction suivant tel que présenté dans le dossier de PC déposé en mairie et déclaré complet en date du XXX, comprenant :

- XXXX m² de surface de plancher taxable destinés à des logements/hébergement
- XXXX m² de surface de plancher taxable destinés à des activités tertiaires et des bureaux
- XXXX m² de surface de plancher taxable destinés à des commerces
- XXXX m² de surface de plancher taxable destinés à des équipements tourisme/loisirs/plaisance.

Il est rappelé que la Participation est hors champ d'application de la TVA.

En cas de permis modificatif changeant les montants de participation exigibles, ou de modifications structurelles touchant aux composantes programmatiques de l'opération, à la définition ou au coût des

équipements publics ou encore aux caractéristiques du marché, des avenants au cadre défini dans la présente délibération pourront être négociés entre la commune et les différents opérateurs.

ARTICLE 6 - MODALITES DE PAIEMENT

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

En plusieurs versements correspondant à deux fractions égales :

- le premier versement de 50 % interviendra à réception, à l'ordre de service du démarrage des travaux de construction du Constructeur.

Le Constructeur s'engage à transmettre par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) à la Ville l'ordre de service de démarrage des travaux de la construction dès lors que celui-ci est notifié.

- le second versement de 50 % interviendra, six mois avant la livraison prévisionnelle de l'ilot X.

Passées les dates d'échéances, les sommes dues au titre de la présente convention de PUP, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de deux points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue à la Ville, laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

ARTICLE 7 - PERIODE D'EXONERATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 10 ans (durée de maximale permise° à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

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

ARTICLE 8 : DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la Commune et de l'exécution des formalités de publication.

La convention entre en vigueur pour une durée de 10 ans.

ARTICLE 9– ENGAGEMENT COMMUN DES PARTIES

Les parties veilleront à se tenir mutuellement informées, dans les meilleurs délais, de tout élément pouvant avoir une incidence sur l'exécution de la présente convention.

Il est institué un « Comité de coordination des maîtrises d'ouvrage et des travaux », composé d'au moins X représentant(s) de la Ville de LE PORT, et X représentant(s) de la Société **XXX**.

Ce Comité aura pour mission, notamment :

- d'assurer l'information réciproque des parties sur toute question utile intéressant l'opération,
- d'associer les services de la Ville de LE PORT à l'avancement du projet,
- de coordonner et d'actualiser les plannings respectifs de la Ville et de la Société **XXX**,
- de faire le point sur toutes questions techniques relatives aux travaux engagés par les parties.

Les parties pourront librement choisir leurs représentants au Comité et s'y adjoindre toutes personnes extérieures dont elles considèrent la présence nécessaire.

Le Comité se réunira autant de fois que nécessaire et à minima une fois par an.

ARTICLE 10 - TRANSFERT DU PERMIS – MUTATION

Dès lors que le terrain ci-avant désigné serait pour tout ou partie vendue, ou qu'il ferait l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention de PUP seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts.

Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur de droit réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les

obligations résultantes de la présente convention de participations auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur 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 11 - PENALITES

Si l'une des parties ne respecte pas ses engagements dans le calendrier établi ci-dessus, elle sera redevable de pénalités fixées à **1/1000ème** du montant total de la participation de **l'ilot X** par jour ouvré de retard plafonnées à **10%** du montant total de la participation de **l'ilot X**.

Si les équipements publics définis ci-dessus n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la Société **XXX**, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

En cas d'abandon de tout ou partie de l'opération après la date du démarrage des travaux fixée par la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC), le Constructeur paiera les montants de la participation pour les travaux qui auront été engagés par la Collectivité, à la date de cet abandon, dans la limite du montant maximum de la participation stipulée dans la Convention.

ARTICLE 12 - NON-REALISATION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS PAR COMMUNE DU PORT

Si les équipements publics considérés ne pouvaient être réalisés du fait de la force majeure, la présente convention de PUP serait alors caduque.

Les participations qui auraient été levées auprès du Constructeur seraient restituées et aucune indemnité ne pourrait être réclamée à la Commune du PORT.

L'opération de construction reviendrait dans le régime de la fiscalité de l'urbanisme de droit commun.

La Commune du Port ferait alors son affaire des questions de sécurité à régler selon les normes en vigueur en l'absence des équipements non réalisés.

ARTICLE 13 - NON-REALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION PAR L'OPERATEUR

En cas de non-réalisation de tout ou partie de son programme par le Constructeur pour une cause lui étant imputable, telle qu'un abandon du projet ou d'une non-conformité de celui-ci aux engagements

pris par la présente, la quote-part de la participation exigible sera définitivement acquise à la Commune du PORT, si la participation a été versée, et directement exigible si elle n'a pas encore été versée, dans la mesure où les travaux d'équipements seront engagés.

Dans ce cadre, la Commune du Port se réserve le droit de constater au fur et à mesure de la réalisation du projet de construction, le bon respect des engagements de l'opérateur. A défaut elle pourra se défaire de ses propres engagements sans recours pour ce dernier à une quelconque indemnité.

Si le Constructeur renonce à réaliser son projet avant le versement de toute participation à la Commune du Port, les présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre, sauf le cas échéant le remboursement des frais d'études diligentées par la Commune du Port pour la réalisation des équipements publics énumérés aux présentes, sur présentation des justificatifs.

Toutefois, dans l'hypothèse où le Constructeur ne serait pas en mesure de réaliser tout ou partie de son programme de construction pour des raisons qui ne lui sont pas imputables, telles que le refus, l'annulation ou le retrait des autorisations d'urbanisme, la quote-part de la participation déjà versée devrait être restituée au Constructeur dans le délai de **XXX**. Si les sommes n'avaient pas été versées à la survenance de cet événement, elles ne seraient plus exigibles.

ARTICLE 14 - LITIGES

En cas de litige entre les parties relatif à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention de PUP, qui ne pourrait être résolu à l'amiable, les parties s'engagent à tenter de résoudre leur différend par la médiation.

En cas d'échec de la médiation, seuls les tribunaux situés dans le ressort de la Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion seront compétents.

Toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la Ville dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 15 - MODALITES D'ETABLISSEMENT D'AVENANTS EVENTUELS

Toutes modifications éventuelles de la présente convention de Projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Pour la Ville, à l'Hôtel de Ville

Pour le Constructeur, à son siège social.

ARTICLE 17 - ANNEXES

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe n°X : Délégation de pouvoir donnée au représentant du Constructeur
- Annexe n°X : Délégation de pouvoir donnée au Maire
- Annexe n°X : Plan délimitant le périmètre de la zone de PUP « Portes de l'Océan »
- Annexe n°X : Plan cadastral délimitant le périmètre de PUP de l'îlot X Portes de l'Océan
- Annexe n°X : Programme des équipements publics affectés à l'opération
- Annexe n°X : Planning prévisionnel de réalisation des équipements publics et de l'opération de l'îlot X
- Annexe n° X :

Fait à

Sur pages

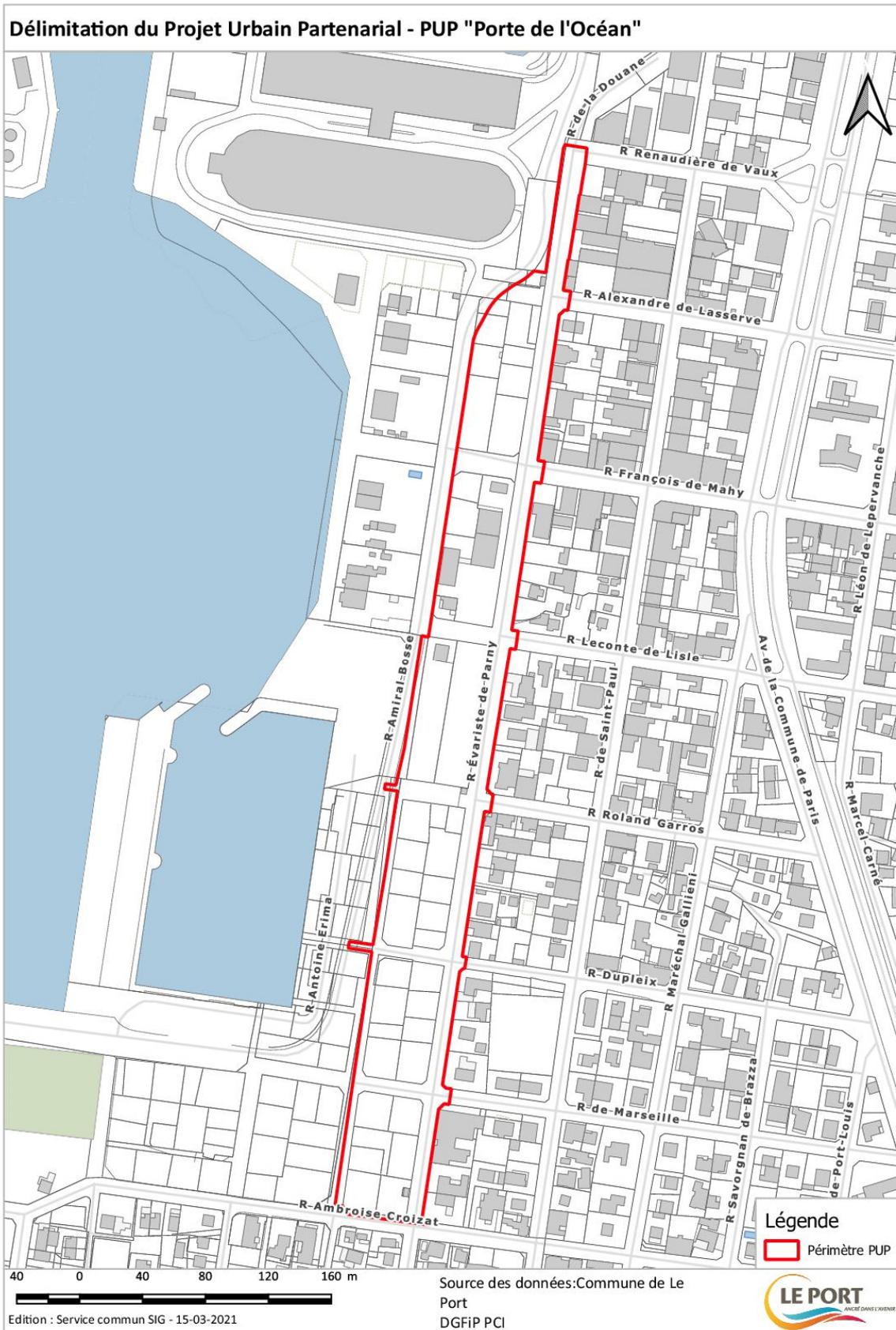
Le

En TROIS exemplaires ORIGINAUX

Le Constructeur

La Ville

ANNEXE 2



ANNEXE n°3 :

Programme des équipements publics affectés à l'opération « Portes de l'Océan »

❖ COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER PAR LA COMMUNE

Les équipements publics rendus nécessaires par les projets de construction du périmètre de PUP consistent essentiellement à renforcer les réseaux urbains (eaux pluviales, assainissement des eaux usées, alimentation en eau potable, électricité, télécom...) et à requalifier les voiries et espaces publics desservant les futures opérations (rue Evariste de Parny et Amiral Bosse, ainsi que les venelles perpendiculaires séparant les îlots).

Le programme des équipements publics à réaliser (incluant les dépenses d'études et autres frais divers) a été évalué comme suit :

Postes de dépenses	Montant € HT
Travaux préparatoires	846 964,80
Voirie	1 315 525,00
EP (Eaux pluviales)	1 038 132,00
EU (Eaux usées)	1 088 352,60
AEP (Adduction Eau Potable)	174 989,00
EDF (HTA) (Haute Tension)	267 820,00
EDF (BT) (Basse Tension)	97 067,50
Eclairage public	266 897,00
Télécom	322 853,50
Espaces Verts/Arrosage	440 484,00
Etudes et autres frais divers	1 523 362,20
MONTANT TOTAL € HT	7 382 447,60

Le coût total des équipements publics financés dans le cadre du présent Projet Urbain Partenarial est de **7 382 447,60 € HT**. Ce chiffrage est issu de l'étude de programmation réalisée en 2020 par le groupement CREATEUR / Yann CIRET Paysagiste / GEKO.

Pour rappel, les équipements propres définis à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre du présent PUP. Le coût des travaux d'assainissement des eaux usées a été pris en compte dans le coût des équipements arrêtés ci-dessus. Il en résulte de facto que la signature de la convention de PUP est exclusive de la participation pour le financement de l'assainissement collectif de l'article L.1331-7 du code de la santé publique.

❖ PRINCIPE DE PROPORTIONNALITE ET COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS AFFECTES AUX CONSTRUCTIONS DU PUP

Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront à la fois aux habitants de la commune (notamment ceux du centre-ville) ainsi qu'aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir sur le site des Portes de l'Océan.

Au regard de cette situation, il a été convenu que les constructeurs impactés par le PUP participeront à proportion des niveaux d'affectation définis pour les différents équipements identifiés sur le site, selon la répartition suivante :

- à hauteur de 40% de la réalisation de la rue Evariste de Parny (incluant le renforcement des réseaux EU, EP, AEP)
- à hauteur de 70% de la réalisation des venelles perpendiculaires séparatives entre les îlots
- à hauteur de 90% de la réalisation de la promenade piétonne aménagée en haut du talus de la rue Amiral Bosse.

Envoyé en préfecture le 29/04/2021

Reçu en préfecture le 29/04/2021

Affiché le 29/04/2021

 SLO

ID : 974-219740073-20210413-DL_2021_045-DE

Selon ce principe d'affectation, le coût total des ouvrages affecté aux constructions relevant du PUP s'élève à **3 596 840€ HT**, comme détaillé dans le tableau ci-après :

Programme des équipements publics affectés à l'opération « Portes de l'Océan »

	RUE EVARISTE DE PARNY + trottoir Ambroise Croizat			VENELLES (rue François de Mahy, Leconte de Lisle, Roland Garros, Duplex, de Marseille)			ALLEE PIETONNE			TOTAL PERIMETRE		
	Montant total € HT	% Affectation	Montant part € HT	Montant total € HT	% Affectation	Montant part € HT	Montant total € HT	% Affectation	Montant part € HT	Montant total € HT	% Affectation	Montant part € HT
Travaux préparatoires	675 114,15	40	270 045,66	95 754,35	70	67 028,05	76 096,30	90	68 486,67	846 964,80	48%	405 560,38
Voirie	928 184,50	40	371 273,80	129 374,50	70	90 562,15	257 966,00	90	232 169,40	1 315 525,00	53%	694 005,35
EP (Eaux pluviales)	985 947,00	40	394 378,80	24 875,00	70	17 412,50	27 310,00	90	24 579,00	1 038 132,00	42%	436 370,3
EU (Eaux usées)	1 039 930,10	40	415 972,04	21 112,50	70	14 778,75	27 310,00	90	24 579,00	1 088 352,60	42%	455 329,79
AEP (Adduction Eau Potable)	142 749,50	40	57 099,80	32 239,50	70	22 567,65	-	90	-	174 989,00	46%	79 667,45
EDF (HTA) (Haute Tension)	267 820,00	40	107 128,00	-	70	-	-	90	-	267 820,00	40%	107 128
EDF (BT) (Basse Tension)	97 067,50	40	38 827,00	-	70	-	-	90	-	97 067,50	40%	38 827
Eclairage public	107 495,00	40	42 998,00	56 206,00	70	39 344,20	103 196,00	90	92 876,40	266 897,00	66%	175 218,6
Télécom - Fibre optique	262 775,50	40	105 110,20	44 323,50	70	31 026,45	15 754,50	90	14 179,05	322 853,50	47%	150 315,7
Espaces Verts/Arrosage	93 280,00	40	37 312,00	209 133,10	70	146 393,17	138 070,90	90	124 263,81	440 484,00	70%	307 968,98
MONTANT TOTAL € HT	4 600 363,25	40	1 840 145,30	613 018,45	70	429 112,92	645 703,70	90	581 133,33	5 859 085,40	<i>Moyenne = 49%</i>	2 850 391,55
										TOTAL ETUDES/FRAIS DIVERS		746 447,48
										TOTAL		3 596 839,02

Annexe 4 :

Mode de répartition du coût des équipements publics entre les opérateurs du périmètre de PUP « Portes de l'Océan »

Le mode de répartition s'appuie sur la constructibilité potentielle au sein du périmètre de PUP, laquelle est estimée entre 40 000 et 60 000 m² de surface de plancher en vertu de l'application des règles du PLU en vigueur, réparti comme suit dans l'OAP « Portes de l'Océan » :

Catégorie des constructions	Seuils programmatiques SDP OAP/PLU
Logements /Hébergements	Supérieur ou égal à 350 logements
Activités tertiaires	Supérieur ou égal à 10 000 m ²
Commerces	Supérieur ou égal à 6 000 m ²

Il est proposé de faire contribuer les opérateurs au coût des équipements publics au prorata de la surface de plancher édifiée par chacun d'entre eux, en fonction de la catégorie de construction (logement, bureaux-tertiaire ou commerce), à la suite de la délivrance des permis de construire, et qui représente un mode de répartition validé par le juge administratif.

Pour cela, il est proposé de déterminer le montant par m² de surface de plancher de la participation au PUP, correspondant au montant du coût de travaux prévisionnel imputé au PUP, soit 3 596 840€ HT divisé par la surface de plancher totale prévisionnelle sur le périmètre évaluée à 35 423 m², soit 102 € HT de participation moyenne par m² de SDP construite.

Il est proposé d'ajuster le montant de la participation en fonction la catégorie de construction programmée (logement, bureaux-tertiaire, commerce) selon la répartition suivante :

La surface de plancher ci-dessus fait l'objet d'une possible à ce stade

Il est à noter que la surface couverte associés au concernés par la taxation, la concernée par la participation surface de plancher destinée logements, commerces ou

	SDP totale (m ²)	Montant global de participation (€ HT)	Montant de participation € / m ² SDP
<i>Programme global des constructions</i>	35 423	3 596 840	
Logements	13 276	1 062 083	80
Bureaux-Tertiaire –	12 287	1 474 380	120
Equipements tourisme-loisirs et plaisance			80
Commerces	5 375	806 250	150
Equipements publics			0

prévisionnelle totale figurant estimation la plus sincère d'avancement des projets.

des stationnements clos et stationnement ne seront pas surface de plancher ci-dessous arrêtée est la à la réalisation des bureaux-tertiaires.