

Convention de Projet Urbain Partenarial
Projet 20 route d'Evry à Marolles-en-Hurepoix (91630)
Les Nouveaux Constructeurs

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 Marolles-en-Hurepoix**, domiciliée en son Hôtel de Ville, représentée par son Maire Monsieur Georges JOUBERT en vertu de la délibération du 26 juin 2025,

Ci-après désignée la « **Commune** »

Et

- La **SNC LNC HYDRA**, Société en Nom Collectif au capital de 1.000 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 893 232 421, dont le siège est situé sis 50 route de la Reine, 92100 Boulogne-Billancourt,

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

Ci-après désignée le « **Promoteur** »

Ci-après ensemble les « **Parties** »

EXPOSE

Le Promoteur a signé une promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives portant sur un terrain cadastré section AC n°168 sis à MAROLLES-EN-HUREPOIX (ESSONNE) (91630) 20 route d'Evry, en vue de réaliser une opération de construction d'un immeuble collectif d'habitation de 48 logements d'une surface de plancher minimum de 3.060 m², ci-après l'« Opération » ou « Projet ».

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 ou l'adaptation d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Commune, comme : un passage piétons sécurisé aux abords de la résidence,
- et l'aménagement de l'école maternelle Gaillon sous maîtrise d'ouvrage de la Commune pour permettre l'accueil de nouveaux effectifs.

Ainsi, à la suite de la demande du Promoteur qui souhaite réaliser son Projet, qui a également 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, dont l'objet est de déterminer les équipements à réaliser par la Commune et de fixer les modalités administratives, techniques et financières de réalisation de ces 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 SUIT

ARTICLE 1 : Objet

La Convention a pour objet de définir les conditions et les modalités de la participation financière du Promoteur à la réalisation, sous la responsabilité de la Commune, des équipements publics décrits à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE 2 : Equipements publics à réaliser

La construction des nouveaux logements compris dans ce secteur, notamment dans le Projet susvisé du Promoteur, va nécessiter :

- l'aménagement de l'école maternelle Gaillon, sise rue de Gaillon à Marolles-en-Hurepoix, notamment au niveau des espaces communs (périscolaire, cour...), pour répondre aux besoins des habitants de l'opération immobilière projetée par le Promoteur. Compte-tenu de l'évolution des effectifs, l'école élémentaire pourra accueillir les enfants liés à l'Opération. Le coût global de ces aménagements est estimé à 500.000 € HT. Il est, par ailleurs, précisé que, compte-tenu de la carte scolaire, la route d'Evry est en « zone mixte » et n'est pas systématiquement affectée à l'école maternelle Gaillon chaque année.
- la réalisation d'un passage piéton aux abords de la résidence dont le coût global est estimé à 80 000 euros HT (quatre-vingt mille euros hors taxes).

ARTICLE 3 : Délais de réalisation des équipements publics

La Commune s'engage vis-à-vis du Promoteur à achever les travaux de réalisation de l'équipement public visé à l'article 2 ci-dessus, au plus tard le 31 décembre 2028.

ARTICLE 4 : Détermination de la participation incombant au Promoteur - Prise en charge financière des équipements publics par le Promoteur

Concernant le financement d'une partie des aménagements de l'école maternelle Gaillon, la participation du Promoteur est déterminée selon les critères d'évaluation suivants :

- Ratios de 0.220 enfants (*3-5 ans en maternelle*) par logement
- Coût de construction d'une classe ou aménagement périscolaire = 500 000€ HT
- Base de 27 élèves par classes de maternelle
- Les logements de type T1 et T2 ne sont pas pris en compte,
- Tous les logements (*accession à la propriété et sociaux*) de type T3, T4 et T5 sont considérés pouvoir accueillir des enfants
- Total 48 logements (*33 logements en accessions et 15 logements sociaux*) dont 0 T1, 12 T2, 25 T3, 10 T4 et 01 T5.
- La commune retient 36 logements pour calculer l'impact scolaire.
- 8 enfants seraient concernés par une scolarisation en maternelle.

Ainsi, au titre de cette convention de PUP, la société SNC LNC HYDRA apportera une participation financière correspondant aux besoins induits par le Projet, selon les règles de proportionnalité suivantes :

- 30 % du coût prévisionnel HT pour les aménagements de l'école maternelle Gaillon
- 100% du coût prévisionnel HT pour la réalisation d'un passage piéton aux abords de la résidence de l'Opération

Au regard de l'utilité des aménagements à prévoir pour satisfaire les besoins des futurs habitants de l'Opération immobilière du Promoteur, le montant de la participation due par ce dernier au titre du Projet urbain Partenarial est fixé à la somme globale et forfaitaire de :

230 000 € HT

(Deux cent trente mille euros hors taxes)

Le Promoteur s'engage à verser la somme de **230 000 € HT** à la commune correspondant aux fractions du coût des équipements publics, telles que définies ci-dessus, selon les modalités et l'échéancier établis ci-dessous.

Ces équipements publics prévus à l'article 2 sont nécessaires aux futurs habitants de l'Opération dans le périmètre défini à l'article 5 de la présente convention. Les Parties déclarent que ces équipements ne sont pas un équipement propre mentionné à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme mais des équipements publics au sens de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme et qu'ils répondent aux besoins du Projet.

ARTICLE 5 : Périmètre d'application de la convention de Projet Urbain Partenarial

Le périmètre de la Convention (le « 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, pour la réalisation du Projet, tel que le Périmètre figure sur le plan joint en annexe (0).

ARTICLE 6 : Modalités de paiement de la participation du promoteur à la réalisation de l'équipement public

La participation de **230 000 € HT** sera exigible selon l'échéancier suivant :

- 30 % à compter de l'envoi à la Commune de la déclaration d'ouverture de chantier, soit la somme de 69.000 euros Hors Taxes (Soixante neuf mille euros HT);
- 40 % 12 mois après la réception de l'envoi à la Commune de la déclaration d'ouverture de chantier, soit la somme de 92.000 euros Hors Taxes (Quatre-vingt douze mille euros HT);
- 30 % à compter de l'envoi à la Commune de la déclaration achèvement et de la conformité des travaux, prévue à l'article R 462-1 du code de l'urbanisme soit la somme de 69.000 euros Hors Taxes (Soixante-neuf mille euros HT).

La commune émettra le titre de recettes correspondant comme en matière de recouvrement des produits locaux, accompagnés le cas échéant de toute pièce justificative utile.

Le Promoteur règle cet appel de fonds dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception dudit avis de paiement ou titre de recette.

ARTICLE 7 : 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 est de 5 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 (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 8 : Conséquence de la non réalisation de l'équipement public

Si l'équipement public mentionné à l'article 2 n'est pas réalisé dans le délai convenu ci-dessus, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées au Promoteur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées au profit de ce dernier par les juridictions compétentes.

ARTICLE 9 : 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 10 : Caractère exécutoire de la présente convention de PUP

10.1 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.

Les Parties pourront apporter d'un commun accord des modifications à la présente convention par la signature d'un avenant.

10.2 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 :

- 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 de l'Opération ;
- Acquisition du terrain d'assiette du Projet, permettant la réalisation de l'Opération ;

Étant précisé que :

- Le permis de construire, la Convention, la décision de signer et la délibération visés 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 neuf 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 de l'Opération à la date mentionnée ci-dessus sans toutefois que ces autorisations ou l'une d'entre elles 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'autorisations définitives, 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 des participations :

- a) 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
- b) En cas d'annulation définitive de l'un des actes visés au paragraphe a) ci-dessus ; ou
- c) En cas de renonciation expresse du Promoteur à l'Opération.

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

ARTICLE 11 : Stipulations diverses

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

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

11.3 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.

11.4 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.

11.5 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 12 – 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 13 – 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 14 : 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. Celui-ci pourra être saisi par la Partie la plus diligente.

ARTICLE 15 : Annexes

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

Annexe 1 : Plan cadastral du périmètre concerné par le PUP

Fait en 2 exemplaires originaux à Marolles-en-Hurepoix, le

La Commune de Marolles-en-Hurepoix

Pour la SNC LNC HYDRA

Le Maire

Georges JOUBERT