



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Aménagement du secteur « Courbes Royes »

La présente convention est conclue, en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme,

entre

La société FONCIER CONSEIL SNC

Représentée par

Bien préciser les habilitations...

Ci-après désignée « l'Aménageur »

et

La COMMUNE DE SAINT-APOLLINAIRE, représentée par son Maire en exercice, autorisé à signer la présente convention par délibération du conseil municipal du ____ 2024.

Ci-après désignée « la Commune »

et

DIJON METROPOLE, représentée par son président en exercice, autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil métropolitain du ____ 2024.

Ci-après désignée « la Métropole » ou « l'EPCI »

La Commune et la Métropole ensemble désignées par la "Collectivité"

Par la présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), les parties s'accordent sur la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation, par la Commune et la

Métropole, est rendue nécessaire par l'urbanisation du secteur Courbes Royes.

Par délibération du 14 mars 2022, le conseil municipal de Saint-Apollinaire a décidé le lancement de la consultation en vue de la réalisation d'une concession d'aménagement sur le secteur « Courbes Royes » (Ci-après le "Projet" ou l'"Opération").

Après audition des différents candidats, la société FONCIER CONSEIL SNC a été désignée comme aménageur de l'opération par délibération du conseil municipal du 6 mars 2023.

L'Aménageur devra assumer une part significative du risque économique de l'opération, au sens de l'article R. 300-4 du code de l'urbanisme.

La commune de Saint-Apollinaire ainsi que Dijon Métropole ont souhaité s'inscrire dans une démarche partenariale, compte tenu de la compatibilité du Projet aux objectifs communaux et métropolitains, en termes d'urbanisation et de création de logements ainsi qu'au regard de l'impact de ce Projet sur certains équipements publics extérieurs à l'opération.

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

Article 1 – Projet de construction, programme des équipements publics, coûts prévisionnels

1.1 – Présentation de l'opération

Lors de son adoption fin 2019, le PLUi-HD a reconduit le classement en zone à urbaniser des terrains sis à l'Ouest de la route de la Côte d'Or, et au Sud du Cours de Gray. Ce secteur fait l'objet, dans le document d'urbanisme, d'un site de projet et d'une orientation particulière d'aménagement (OAP). Parmi les orientations retenues pour ce secteur, l'OAP prévoit notamment la réalisation d'une opération d'ensemble de type écoquartier, proposant des typologies d'habitat diversifiées, des espaces collectifs qualitatifs ainsi que des continuités pour les modes doux ainsi que la réalisation d'une interface généreuse plantée et arborée le long de la route de la Côte d'Or afin de constituer une lisière urbaine visible depuis l'Arc.

L'Opération « Courbes Royes » correspond à l'emprise de l'OAP, à laquelle viennent s'ajouter un ensemble de terrains constituant les tranches conditionnelles 1 et 2 de l'Opération, la condition reposant sur la maîtrise foncière des terrains correspondant.

La création de ce nouveau quartier d'habitat, participe ainsi pleinement à la mise en œuvre des objectifs en matière de production de logements tels que définis dans le document d'urbanisme de la Métropole.

Il est prévu de réaliser l'Opération (tranche ferme et tranche conditionnelle 2) sous forme d'un permis d'aménager.

Dans le respect des orientations du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Dijonnais, et des prescriptions et orientations du PLUi-HD, l'Opération doit permettre :

- la mise en œuvre d'une « politique locale de l'habitat » par la création d'environ, 250 logements (de typologies variées incluant petit collectif, intermédiaire, groupé et

individuel) sur l'emprise de l'OAP en tranche ferme de la concession, représentant une surface de plancher d'environ 20 000 m² ;

- la mise en œuvre d'un « projet urbain » : création d'un réseau de voies nouvelles, aménagement d'une trame d'espace publics paysagers, requalification de la rue François Mitterrand en entrée de ville et des abords du Cours de Gray au droit de l'opération, aménagement paysagers le long de la route de la Côte d'Or ;
- la réalisation d'un espace à usages de services accompagné d'un parc de stationnement.

1.2 – Présentation des équipements publics rendus nécessaires par la réalisation de l'Opération « Courbes Royes » et coûts prévisionnels

L'Opération induit des impacts directs sur le dimensionnement ou les caractéristiques des équipements publics suivants, situés à l'extérieur de l'Opération mais néanmoins nécessaires à celle-ci :

- La construction d'une école primaire : la réalisation de ce nouveau quartier va permettre l'accueil de nouvelles familles, augmentant de ce fait les besoins en termes d'équipements scolaires. Parallèlement, la commune envisage la délocalisation dans le quartier Pré Thomas, du groupe scolaire existant « Paquier d'Aupré ». Les besoins supplémentaires liés à l'urbanisation du quartier sont estimés à deux classes. La nouvelle école sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale.
- La requalification des voies existantes desservant l'Opération : outre les raccordements de l'Opération sur la trame viaire existante, et afin de tenir compte de la localisation du site, en entrée de ville, et de la volonté d'inscrire le quartier dans la continuité des espaces urbanisés existants il est souhaité redonner une urbanité à la route de Gray ainsi qu'à la rue François Mitterrand qui sera requalifiée. La création d'une frange paysagée est prévue le long de la route de la Côte d'Or. Les interventions sur de la voirie métropolitaine seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPCI.

Le coût prévisionnel des équipements concernés est fixé comme suit :

Équipement sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Saint-Apollinaire

Construction d'une école primaire quartier Pré-Thomas comprenant 4 classes maternelles + 8 classes élémentaire + 1 classe ULIS :	€ HT 7 500 000 €
--	---------------------

- école primaire : 1 695 m²
- restaurant scolaire : 335 m²
- locaux extérieurs et préau : 430 m²
- cour d'école : 1680 m²

Équipements sous maîtrise d'ouvrage de Dijon Métropole

	€ HT
<ul style="list-style-type: none">• Aménagement des abords du lotissement : cours de Gray, rue François Mitterrand, rue de la Côte d'Or et notamment :<ul style="list-style-type: none">- Cours de Gray : aménagements de places de stationnement publiques, de cheminements pour les circulations douces et d'une noue.- Rue de la Côte d'Or : aménagement du carrefour d'accès à l'opération, en intégrant les circulations douces- Rue François Mitterrand : organisation d'une traversée pour les mobilités douces dans le prolongement du parc urbain, et sécurisation des circulations douces et motorisées tout le long de l'opération	620 000 €
<ul style="list-style-type: none">• Aménagement du carrefour entre le cours de Gray et la rue de la Côte d'Or : sécurisation du carrefour avec réduction de la vitesse des véhicules et prise en compte des mobilités douces.	204 000 €

Le coût des équipements prend en compte les frais d'études, d'éventuelle maîtrise foncière, et les frais d'engagements financiers. Il tient également compte des subventions obtenues ;

Subventions pour la construction de l'école sous d'ouvrage de la commune : montant non connu au jour de la signature. La commune espère obtenir un financement par subvention à hauteur de 50 %, soit un montant 3 750 000 € HT.

Subventions pour aménagements de voirie sous maîtrise d'ouvrage de Dijon Métropole: sans objet.

Les Parties reconnaissent que ces équipements ne peuvent être qualifiés d'équipements propres au sens de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire nécessaire à la viabilisation et à l'équipement des constructions futures qui bénéficieraient exclusivement à l'Opération.

1.3 – Foncier

L'Aménageur procédera à l'acquisition, auprès de l'EPFL et de la SAFER, des terrains compris dans le périmètre de l'opération.

La commune est propriétaire des terrains destinés à l'accueil du groupe scolaire.
Les voiries bordant l'opération sont propriété Dijon Métropole.

Article 2 – Calendrier prévisionnel de réalisation des équipements publics

La Ville de Saint-Apollinaire s'engage à démarrer les travaux à la levée des conditions résolutoires et à livrer l'école primaire dans un délai maximum de huit (8) ans à compter de la

signature de la présente convention.

Dijon Métropole s'engage à démarrer les travaux au plus tard à la réception provisoire des voiries de lotissement et à achever l'ensemble des travaux d'aménagement des voiries métropolitaines, au plus tard, un an après signature de l'acte de cession des voiries du lotissement.

Article 3 – Participation financière de l'Aménageur au programme d'équipements publics

Considérant que les équipements publics projetés ont des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par l'Aménageur, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

Au titre de cette convention de PUP, la société FONCIER CONSEIL SNC s'engage à verser une participation financière correspondant aux besoins induits par le programme de constructions à édifier dans le périmètre de la convention, selon les règles de proportionnalité suivantes :

	Dépenses prévisionnelles			Recettes prévisionnelles				
	€ HT	€ TVA	€ TTC	%	€ HT	€ TVA	€ TTC	
Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Commune								
Construction Ecole Primaire Pré-Thomas	7 500 000	1 500 000	9 000 000		3 750 000	0	3 750 000	
				Subventions (à solliciter)				
				Participation aménageur	8	600 000	0	600 000
				FCTVA				1 476 360
				Ville de Saint-Apollinaire (reste à charge)		3 150 000		3 173 640
Total Commune	7 500 000	1 500 000	9 000 000		7 500 000	0	9 000 000	
Equipements sous maîtrise d'ouvrage de Dijon Métropole								
Aménagement des abords du Cours de Gray, de la rue François Mitterrand et de la rue de la Côte d'Or	620 000	124 000	744 000	Participation aménageur	80	496 000	0	496 000
				Subvention		0	0	0
				FCTVA				122 045,76
				Métropole				
Aménagement du carrefour cours de Gray - rue de la Côte d'Or	208 000	41 600	249 600	Participation aménageur	50	104 000		
				Subvention		0	0	0
				FCTVA				40 944,38
				Métropole				
Total Métropole						600 000		
TOTAL Collectivités						1 200 000		

Il résulte de l'application de la règle de proportionnalité, définie sur l'ensemble du périmètre

de la convention, une participation globale de l'Aménageur au montant total du coût des équipements, d'un montant maximum d'un million deux-cent mille euros (1 200 000 €).

Ce montant correspond au montant maximum de la participation que l'Aménageur s'engage à prendre en charge au titre de la présente convention de PUP. En conséquence, si le coût final de la réalisation des équipements publics listés à l'article 1-2 ci-avant devait se révéler supérieur auxdites estimations, aucune participation complémentaire ne pourra être demandée à l'Aménageur. Dans ce cas, toutefois, la Métropole se réserve la possibilité d'ajuster son programme de travaux.

En revanche, si le coût définitif de réalisation des équipements était inférieur au montant prévisionnel visé à l'article 1-2 ci-avant, la Collectivité remboursera à l'Aménageur le trop-perçu du montant de cette participation, soit l'écart entre le montant de la participation versée et celui effectivement dû au regard des travaux réalisés par la Collectivité.

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

Article 4 – Modalités de paiement

La présente convention constitue le fait générateur du versement des participations du PUP.

En exécution de titres de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société FONCIER CONSEIL SNC s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- Paiement à la commune de Saint-Apollinaire :
- un premier versement à hauteur de 200 000 € au moment du démarrage des travaux de construction de l'école, sur justificatif de l'ordre de service de démarrer les travaux
- un second versement représentant 50 % de la participation financière soit 300 000 €, 12 mois après le premier versement
- le solde de la participation interviendra à la fin des travaux de réalisation de l'équipement public, sur justificatif du montant réellement acquitté.

- Paiement à Dijon Métropole :
- un premier versement à hauteur de 200 000 € au moment du démarrage des travaux sur voirie, sur justificatif de l'ordre de service de démarrer les travaux
- le solde de la participation interviendra à la fin des travaux de réalisation des aménagements

des voiries métropolitaines, sur justificatif du montant réellement acquitté.

Article 5 – Périmètre du PUP

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité sur le plan joint en annexe. Il est instauré pour une durée de 10 ans.

Article 6 – Durée de l'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire métropolitain, concernant les constructions réalisées dans le périmètre du présent PUP, est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Dijon Métropole ainsi qu'en Mairie de Saint-Apollinaire.

Article 7 – Caractère exécutoire, formalités de publicité

La présente convention est exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'État dans le département ainsi que du premier jour de l'affichage pendant un mois de la mention de sa signature au siège de Dijon Métropole et en Mairie de Saint-Apollinaire.

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, est tenue à disposition du public en mairie ainsi qu'au siège de Dijon Métropole.

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté est affichée pendant un mois au siège de Dijon Métropole et en Mairie de Saint-Apollinaire (article R. 332-25-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette même mention devra être publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, ainsi qu'au recueil des actes administratifs, s'il existe, mentionné à l'article R. 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La participation au PUP sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme mis à la disposition du public en mairie conformément à l'article R. 332-41 du Code de l'urbanisme.

Le périmètre de la présente convention figurera en annexe du PLUi-HD en vigueur pendant la durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement, conformément à l'article R. 151-52, 12° du Code de l'Urbanisme.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à Dijon Métropole et à la commune de Saint-Apollinaire et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

Article 8 - Non réalisation des équipements et des travaux dans les conditions prévues

8.1 – Non réalisation du programme d'équipements publics par la Commune de Saint-Apollinaire et/ou par Dijon Métropole dans les délais prévus

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés à ces dates sont restituées par la commune de Saint-Apollinaire et/ou par Dijon Métropole, selon l'équipement concerné, à la Société FONCIER CONSEIL SNC, dans un délai de deux (2) mois à compter de sa demande de remboursement.

Les parties pourront toutefois convenir par la signature d'un avenant aux présentes, d'une prorogation de délai afin de permettre l'achèvement de la réalisation desdits équipements.

8.2 – Non-réalisation du projet de construction par la Société FONCIER CONSEIL SNC

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

Ainsi, la participation ne sera due que dans le cas où l'Aménageur, d'une part, aurait obtenu les autorisations d'urbanisme nécessaires à son projet avant le 31 décembre 2024 et que ces autorisations n'aient pas été retirées ou annulées et ait acquis caractère définitif avant cette date et, d'autre part, serait en mesure de les mettre en œuvre.

Dans le cas d'un recours gracieux ou contentieux exercé à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme nécessaire au Projet, l'Aménageur peut déroger aux délais de paiement fixés à l'article 4 des présentes et suspendre le versement des participations jusqu'à obtention d'une autorisation d'urbanisme définitive.

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

Les sommes qui auraient déjà été versées par l'Aménageur et qui ne seraient plus dues lui seront restituées, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Collectivité au titre des équipements rendus nécessaires par l'Opération. Dans le cas où la Collectivité aurait réalisé l'ensemble des équipements listés à l'article 1-2, aucune restitution ne sera due

En revanche, dans le cas où la Collectivité aurait déjà réalisé des équipements publics objet des présentes, l'Aménageur restera redevable du montant d'une participation égale à la somme des pourcentages fixés à l'article 3 appliqués aux sommes déjà dépensées pour leur réalisation.

Article 9 – Modalités de révision des dispositions du Projet Urbain Partenarial

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention et seront soumis aux formalités de publicités prévues à l'article 7.

Article 10 – Cession de la concession, transfert de permis

En cas de cession de la concession d'aménagement dans les conditions mentionnées à l'article 7.1 du traité de concession, éventuellement accompagnée d'un transfert du permis d'aménager, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de cette cession et du transfert de l'autorisation d'urbanisme.

La société FONCIER CONSEIL SNC sera tenue solidairement, avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectués à la date de la cession ou encore à la date du transfert du permis d'aménager.

Article 11 – Condition résolutoire

La présente convention sera résolue de plein droit :

1. En cas de non-obtention des autorisations administratives et notamment un permis de d'aménager exprès purgé de tout recours et retrait permettant la réalisation du projet de l'Aménageur,
2. En cas de non-obtention d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau devenue définitive permettant la mise en œuvre du permis d'aménager,
3. En cas de non-acquisition par l'Aménageur des parcelles permettant de développer l'Opération,

L'Aménageur informera la Collectivité par lettre recommandée avec avis de réception de la survenance de l'un des deux cas susvisés. La résolution de la présente convention interviendra alors automatiquement sans autre formalité.

Article 12 – 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.

Annexes :

- Délibération de Dijon Métropole du autorisant le Président à signer la présente convention de PUP,
- Délibération du conseil municipal de la Commune de Saint-Apollinaire du autorisant le Maire à signer la présente convention de PUP,
- Plan du périmètre de la convention de PUP

Fait à Dijon, le

En 4 exemplaires

Pour la société FONCIER CONSEIL SNC

M ____

Pour la Commune de Saint-Apollinaire,

Le Maire,

Jean-François DODET

Pour Dijon Métropole

Le Président,

François REBSAMEN