



CONVENTION DE PARTICIPATION FIXANT LES CONDITIONS ET MODALITES DE PARTICIPATION FINANCIERE DU CONSTRUCTEUR AU FRAIS D'EQUIPEMENTS DE LA ZAC ECOPÔLE SEINE AVAL

-

**COMMUNE DE CARRIERES-SOUS POISSY-ET
TRIEL-SUR-SEINE**

(Art. L. 311-4 du Code de l'Urbanisme)

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA CONVENTION.....	5
2. DESIGNATION DU TERRAIN CONCERNE	5
3. PROJET DU CONSTRUCTEUR.....	5
4. MONTANT DE LA PARTICIPATION	6
5. MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION.....	6
6. CONDITIONS D'EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT	7
7. DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE – TRANSFERT DU PERMIS-MUTATION	7
8. LITIGE	8
9. EFFETS	8
10. PUBLICITE – FRAIS.....	8

ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

1°) La société Heidelberg Materials France Granulats, dont le siège se situe au 4 place des Saisons Tour Alto à Courbevoie (92400) immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 572 165 652 , , représentée par Monsieur Yves SALAUN en qualité de Directeur de Région et Monsieur Thierry HAUCHARD en qualité de Manager Foncier Environnement, habilités à cet effet par pouvoir (annexe n°1) Ci-après dénommée « **le Constructeur** » ou « **HMFG** »,

ET

2°) La Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, Immeuble Autoneum, rue des Chevries, 78410 AUBERGENVILLE, représentée par le Président, Madame Cécile ZAMMIT-POPESCU, habilité à cet effet par une délibération du Conseil communautaire du 10 avril 2025 (annexe n°2)

Ci-après dénommée « **la CU GPS&O** »,

EN PRESENCE DE

L'Établissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval, établissement public à caractère industriel et commercial, créé par le décret n°96-325 en date du 10 avril 1996, sis 1 rue de Champagne à Mantes-la-Jolie (78200), représenté par son Directeur Général par Intérim, Monsieur Damien BEHR , agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l' arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 4 mars 2024 (annexe n°3).

Ci-après dénommé « **l'EPAMSA** » ou « **l'Aménageur** »

PRÉALABLEMENT IL EST EXPOSÉ :

Aux termes de l'article L. 321-14 du Code de l'Urbanisme, l'État peut créer des établissements publics d'aménagement ayant pour objet de favoriser l'aménagement et le développement durable de territoires présentant un caractère d'intérêt national. Pour répondre à ces objectifs, les établissements publics d'aménagement ont pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique du territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que la protection de l'environnement. À cet effet, ils sont compétents pour réaliser pour leur compte ou, par voie de convention passée avec eux, pour l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, les opérations d'aménagement prévues par le Code de l'Urbanisme au sein d'un périmètre dit « d'opération d'intérêt national ».

Le décret n°96-325 du 10 avril 1996 portant création de l'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA), et modifié depuis par décret n°2017-838 du 5 mai 2017, précise également que l'établissement est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement.

Dès lors, dans le cadre de son périmètre d'opération d'intérêt national, le conseil d'administration de l'EPAMSA a approuvé, par délibération en date du 24 octobre 2011, le dossier de création de la ZAC Ecopôle

Seine Aval. La ZAC Ecopôle Seine Aval a été créée par le Préfet le 27 novembre 2012 et a chargé l'Aménageur de réaliser ladite zone.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été adopté par délibération du conseil d'administration de l'EPAMSA en date du 19 décembre 2013, et par le Conseil de la Communauté d'Agglomération des 2 Rives de Seine, devenue Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, le 13 février 2014. L'arrêté préfectoral d'approbation du programme des équipements publics de la ZAC a été publié le 11 avril 2014.,

La présente convention de participation, obligatoire en vertu de l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme, détermine la participation financière aux équipements généraux d'infrastructure de la ZAC, due par **le Constructeur**, qui entend édifier un programme de construction sur un terrain compris dans le périmètre de la ZAC, ce terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession ou d'une location ou concession d'usage consentie par l'Aménageur de la zone.

Par délibération du 10 avril 2025, le Président de la **CU GPS&O** a donné son accord pour la conclusion de cette convention et conformément aux dispositions de la circulaire UHC/DU/16 n°2001-56 du 27 juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi SRU, le montant des participations issues de cette convention sera directement versé par **le Constructeur à l'Aménageur**.

Le Constructeur a prévu de déposer une demande de permis de construire pour construire des bâtiments sur un terrain lui appartenant et situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC « Ecopôle Seine Aval ». Cette opération de construction par l'entreprise Heidelberg Materials France Granulat est dénommée ci-après « **le Projet** ».

La mise en œuvre du **Projet**, envisagé par **le Constructeur**, impose de déterminer les engagements réciproques entre **le Constructeur** d'une part, et **la Communauté Urbaine GPSEO** d'autre part, préalablement à la délivrance des autorisations administratives de réalisation du **Projet**, et tenant à l'obligation du **Constructeur** de participer au coût des équipements de la ZAC « Ecopôle Seine Aval », dont **le Projet** bénéficiera.

La présente convention intervient notamment en contrepartie de l'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dont bénéficient les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC, taxes exonérées à la condition que **le Constructeur** participe au coût des équipements prévu à l'article R. 331-6 du Code de l'Urbanisme.

DANS CE CONTEXTE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

Vu le Code de l'Urbanisme et en particulier les dispositions de l'article L. 311-4,

Vu le Code Général des Collectivité Territoriales,

1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions et modalités de participation financière du **Constructeur** aux frais d'équipement de la ZAC « Ecopôle Seine Aval » (ci-après la ZAC) dont bénéficieront **le Projet** et son terrain d'assiette dans le périmètre de la ZAC.

Observation est ici faite que le constructeur va démolir l'existant et reconstruire moins de surface de plancher que l'existant. La particularité de cette convention résidera dans le fait que la participation est nulle.

2. DESIGNATION DU TERRAIN CONCERNE

Le Constructeur souhaite réaliser un programme de reconstruction de certaines de ses installations existantes situées sur un terrain qu'il a cédé à L'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF). Ce nouveau programme sera édifié sur un terrain lui appartenant, situé dans le périmètre de la ZAC et dont la désignation est la suivante:

Un ensemble immobilier sur la Commune de Carrières sous Poissy (78510) situé Chemin des Gravieres, section AR du cadastre au lieu-dit « Domaine de Saint Louis-Poissy » composé des parcelles ci-après énumérées dans le CERFA du Permis de construire en annexe.

3. PROJET DU CONSTRUCTEUR

Le Constructeur envisage le déplacement de ses bureaux et locaux sociaux situés actuellement sur les parcelles cadastrées commune de Carrières sous Poissy (78510) section AR numéros 394 et 395.

Le projet du **Constructeur** comprend :

- La construction d'un bâtiment en RDC abritant un bureau, un accueil, un bureau direction, une salle de réunion, un local service, des vestiaires, des sanitaires et un local social ;
- La réalisation d'espaces vert par renaturation d'une zone imperméabilisée existante, des travaux d'aménagement de voiries privatives ainsi qu'un ponts-bascules et son local de technique de pesée attenante, le génie civil d'un poste ENEDIS et la création d'un portail ;
- 10 places de stationnement.

Le Constructeur est déjà implanté dans le périmètre de la ZAC avec deux bâtiments à usage de bureaux, local de service, local social vestiaires et sanitaires et un local de pesée de poids-lourds d'une surface de plancher (SDP) de **151.78 m²**. Ces locaux seront démolis par le Constructeur à son installation dans son nouveau bâtiment.

Le Projet comprend la construction d'un bâtiment unique en RDC à usage de bureaux/laboratoire, local de service, espace social, vestiaires et sanitaires et un local de pesée de poids-lourds. Le programme global portera sur la construction de **123.27 m²** de surface de plancher (SDP)

Nous constatons qu'en l'espèce les surfaces démolies compenseront celles construites sans création de surface nette de plancher, en vertu du bilan constructif suivant: Surface nette créée= surfaces créées – surfaces démolie

Soit 123.27 m^2 (cf. CERFA PC en annexe n°4) – 151.78 m^2 (cf. CERFA Permis de Démolir en annexe n°5) = - 28.51 m^2 Le formulaire CERFA de demande de permis de construire détaillant **le Projet** et établi par **le Constructeur** est joint à la présente convention (annexe n° 4).

4. MONTANT DE LA PARTICIPATION

Le coût prévisionnel du programme des équipements (PEP) de la ZAC est fixé à 29,2 M d'euros HT, dans le bilan de la ZAC de décembre 2013, validé par le CA de l'EPAMSA (valeur décembre 2013).

La programmation théorique d'affectation de la surface de plancher de la ZAC prévoit la réalisation de 305 500 m² de surface de plancher.

Le montant moyen de la participation due par le Constructeur pour toutes les constructions incluses dans le périmètre de la ZAC est le suivant :

- 0€ hors TVA le m² de SDP pour les équipements publics de la ZAC;
- **88€ hors TVA le m² de SDP pour les bureaux et les locaux d'activités.**

Compte tenu de l'absence de surface plancher créée par le projet du constructeur ainsi qu'il est démontré au chapitre 3 des présentes, il n'y aura pas de participation due par le Constructeur .

Il est à noter : le montant définitif pourra évoluer en fonction du nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction sera autorisée par le (ou les) permis de construire obtenu(s) par le Constructeur.

Pour le cas où le Constructeur obtiendrait un ou plusieurs permis de construire modificatifs, permettant la mise en œuvre d'une SDP différente de celle autorisée initialement, un avenant à la présente convention sera nécessaire afin d'établir le montant de la participation modifiée.

Cette participation sera majorée de la TVA en vigueur à la date de l'émission du titre de recettes émis par l'EPAMSA.

5. MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

La circulaire UHC/DU/16 n°2001-56 du 27 juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi SRU offrant la possibilité que la participation soit directement versée à l'Aménageur de la ZAC, le montant de la participation sera versé par le Constructeur à l'EPAMSA.

Les modalités de paiement s'établissent ainsi :

- 50% de la participation versée dans le délai d'un mois suivant le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DROC) ;
- Et 50% restant dans le délai de 2 (deux) mois suivant le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité de vos travaux (DAACT).

Le paiement s'effectuera sur présentation d'un titre de recettes émis par l'EPAMSA.

Dans le cas présent, le bilan constructif étant négatif, aucun titre de paiement ne sera émis.

Le Constructeur s'engage expressément à notifier à l'EPAMSA, copie de l'arrêté délivrant le permis de construire, dans un délai de 15 jour calendaire à compter de sa notification, ou tout autre arrêté modificatif.

Le constructeur s'engage expressément à notifier, dans un délai de 15 jour calendaire, une copie du récépissé de dépôt du formulaire de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Passées leur date d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de refinancement de la banque centrale européenne applicable au 1^{er} janvier de l'année de l'échéance considérée, majoré de huit 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 aux

dates prévues à l'EPAMSA, laquelle conserve, de même que la Commune, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages et intérêts.

Il est ici précisé que si le projet ne donne pas lieu à la création de surface supplémentaire le présent article 5 est sans effet sauf si le constructeur venait à modifier son projet .

6. CONDITIONS D'EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Il est rappelé que selon l'article L. 331-7 du Code de l'Urbanisme, sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, les constructions édifiées en ZAC dans les conditions fixées par l'article R. 331-6 du Code de l'Urbanisme.

En outre, le conseil d'administration de l'EPAMSA, lors de sa délibération en date du 24 octobre 2011 approuvant le dossier de création de la ZAC, a exonéré la ZAC Ecopôle Seine Aval de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement (ex TLE). Enfin, l'arrêté préfectoral de création de la ZAC en date du 27 novembre 2012 dispose également que « les constructions à édifier dans la ZAC seront exclues du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement ».

7. DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE – TRANSFERT DU PERMIS-MUTATION

En application du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme, la présente convention doit être obligatoirement annexée au dossier de permis de construire du Constructeur.

Il est rappelé qu'en l'absence de régularisation de la présente convention, les autorisations précitées ne pourront pas être délivrées.

La présente convention est opposable non seulement au Constructeur, mais également à ses ayants droits, à quelque titre que ce soit.

Le Constructeur s'engage à annexer la présente convention à tout acte, intéressant son terrain ou les constructions édifiées sur ce terrain, qu'il s'agisse d'acte de vente ou d'acte conférant des droits réels à un ou des tiers.

Le Constructeur sera tenu solidairement, avec ses successeurs, au paiement des fractions de participation non encore versées, à la date de l'acte de vente ou de tout acte conférant des droits réels.

En cas de transfert du permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit au bénéficiaire de ce transfert.

Le Constructeur s'engage à transmettre à la GPSEO ainsi qu'à l'EPAMSA la demande de transfert dans les 15 jours suivant son dépôt, et dans le même délai, la décision de ce transfert elle-même.

8. LITIGE

Les parties s'engagent à rechercher une solution à l'amiable à tout litige relatif à la présente convention

En l'absence d'accord, tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Versailles.

9. EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le Constructeur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

10. PUBLICITE ET TRANSPARENCE – FRAIS

La présente convention sera inscrite au registre prévu par les articles R. 332-41 et R. 332-42 du Code de l'Urbanisme.

Les frais de timbre et d'enregistrement éventuels de la présente convention de participation sont à la charge du Constructeur.

En 3 exemplaires originaux.

Fait le A Mantes-la-Jolie Pour l'EPAMSA	Fait le A..... Pour GPS&O	Fait le A..... Pour le constructeur
	Le Président, Cécile ZAMMIT-POPESCU	

ANNEXE N° 1
REPRESENTATION DE HMFG

INSERER COPIE DELIBERATION

ANNEXE N° 2

REPRESENTATION DE LA CU GPS&O

INSERER COPIE DECISION

ANNEXE N° 3 REPRESENTATION DE L'EPAMSA

INSERER COPIE POUVOIR OU DECISION ... 2024

ANNEXE N° 4 CERFA DU PERMIS DE CONSTRUIRE

INSERER COPIE PC

ANNEXE N° 5

ARRETE DE PERMIS DE DEMOLIR