

Opération d'aménagement de la société SOVI sur
la commune de Saugnac-et-Cambran

Cadre législatif

L'article L332-11-3 du Code de l'urbanisme prévoit :

I.- Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'Etat ;

2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 ;

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

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. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.

III.- Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

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.

La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III.

L'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme précise :

« Dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans. »

Entre les soussignées :

La société Sud-Ouest Villages (SOVI), représentée par son Directeur Général, Monsieur Frédéric Dupont, ayant son siège social 2 route de la Forestière à Beychac et Caillau (33750) SIREN n°316-139-930, lui-même représenté par son Directeur Agence Pays basque-Landes, Monsieur Frédéric Romain, basé 40 chemin de l'aviation à Bassussarry (64200), en qualité d'aménageur,

ET

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax, représentée par Madame Elisabeth BONJEAN en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 18 février 2020, en qualité d'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de préciser les conditions de versement d'une participation financière de la société SOVI afin de permettre la réalisation d'un lotissement à usage d'habitation sur la commune de Saignac-et-Cambran, lieu-dit "POUCHIOU" - 40180 SAUGNAC-ET-CAMBRAN (AL 21p, 294 AL 62).

Le programme de l'opération comprend à ce jour la réalisation de :

- 1 macrolot de 8 logements locatifs à vocation sociale ;
- 41 lots libres ;

Soit un total de 49 logements.

Article 2 : Nature des travaux

Equipement public : Aménagement de la Route du Moulin d'Oro

Principes d'aménagement : 225 mètres linéaires.

Estimation prévisionnelle du coût des travaux (phase AVP, en € HT) :

TRAVAUX DE VOIRIE Maitre d'ouvrage Communauté d'Agglomération du Grand Dax	57 000 €
<u>Terrassements</u>	5 734 €
<u>Chaussée</u>	38 885 €
<u>Accotements</u>	10 424 €
<u>Aléas</u>	1 958 €
TRAVAUX DES RESEAUX SECS Maitre d'ouvrage SYDEC	45 000 €
<u>Enfouissement du réseau électrique Basse Tension</u>	6 576 €
<u>Aménagement réseau éclairage public</u>	1 931 €
<u>Génie civil réseau ORANGE</u>	9 585 €
<u>Câblage ORANGE</u>	4 170 €
<u>Génie civil en prévision projet SOVI</u>	5 098 €
<u>Alimentation réseau Moyenne Tension projet SOVI sur domaine public</u>	11 000 €
<u>Surlargeur réseaux eau potable et refoulement</u>	5 500 €
<u>Aléas</u>	1 140 €
TRAVAUX ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE Maitre d'ouvrage SYDEC	50 000 €
<u>Extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement route du moulin d'oro</u>	20 000 €
<u>Poste de refoulement des eaux usées</u>	25 000 €
<u>Frais de gestion (honoraires, tests de réception,...)</u>	5 000 €
TOTAL	152 000,00 €

Le cout d'aménagement et/ou d'adaptation des équipements publics s'élève à 152 000 € HT.

Article 3 : Montant de la participation et dispositions financières

Le montant de la participation de l'aménageur s'élève à 129 350 € HT.

Le tableau ci-après détaille la participation financière de l'aménageur.

	Coût total	Participation aménageur		Participation publique			
		%	€ HT	%	Participation commune (€ HT)	%	Participation Grand Dax (€ HT)
TRAVAUX DE VOIRIE MOA : CA Grand Dax	57 000 €	80,00%	45 600,00 €	0,00%	0,00 €	20,00%	11 400,00 €
TRAVAUX DES RESEAUX SECS MOA : SYDEC	45 000 €	75,00%	33 750 €	25,00%	11 250 €	0,00%	0 €
TRAVAUX ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE MOA : SYDEC	50 000 €	100,00%	50 000,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
TOTAL	152 000,00 €	85,10%	129 350,00 €	7,40%	11 250,00 €	7,50%	11 400,00 €

Eu égard aux aléas techniques pouvant survenir pendant les travaux :

- la participation pourra être revue à la baisse si le coût réel des travaux, dont le montant exact sera confirmé lors de la réception des travaux, s'avère inférieur au coût prévisionnel ;
- la participation pourra être revue à la hausse si le coût réel des travaux, dont le montant exact sera confirmé lors de la réception des travaux, s'avère supérieur au coût prévisionnel. Cette hausse ne pourra pas dépasser 10 % du montant total de la participation.

Le principal indicateur est la répartition en pourcentage entre l'aménageur et les collectivités sur le montant total Hors Taxes des travaux.

Les sommes dues par l'aménageur seront versées au maître d'ouvrage (Communauté d'Agglomération ou SYDEC) sur présentation d'un titre de recette.

L'aménageur s'engage à verser la participation financière dans les délais suivants :

- un premier acompte de 50 % du montant de la participation aux travaux dans le mois suivant la réception de l'ordre de service de démarrage des travaux ;
- le solde, du montant de la participation aux travaux, ajusté dans les conditions définies ci-dessus, sur présentation du procès-verbal de réception des travaux.

Article 4 – Délai de réalisation des équipements

Il est prévu que les travaux des équipements soient réalisés second semestre 2020.

Article 5 – Abandon du projet

Dans le cas d'un abandon de cette opération d'aménagement, il est défini ce qui suit :

- l'aménageur pourra demander décharge de la participation s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de réaliser son programme ;

Toutefois,

- les équipements publics déjà réalisés ne peuvent faire l'objet d'aucune restitution des sommes versées au titre des participations au Projet Urbain Partenarial ;
- pour les équipements publics en cours de réalisation, aucun remboursement de la participation de l'aménageur déjà payée ne peut être réclamé. De plus, l'aménageur devra s'acquitter de sa participation permettant à la commune de solder les marchés en cours sur le ou les équipements concernés.

Article 6- Exonération de la taxe d'aménagement

Les constructions édifiées dans le périmètre de la convention de PUP seront exonérées du paiement de la taxe d'aménagement (part communale) pendant 1 an à compter de la signature de ladite convention.

Article 7 : Mesures de publicité

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

Article 8 : Modification de la convention

Tout élément entraînant une modification de la présente convention de PUP pourra faire l'objet d'avenant(s).

Article 9 – Instance chargée des procédures de recours

L'instance chargée des procédures de recours et auprès de laquelle des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours est la suivante :

Tribunal Administratif de Pau

Villa Noulibos

50 Cours Lyautey

64 010 Pau Cedex

05 59 84 94 40

greffe.ta-pau@juadm.fr

Fait à Dax, le

Lu et approuvé (1)

Pour la société SOVI

Le Directeur Agence Pays Basque-Landes,

Frédéric ROMAIN.

(1) Mention manuscrite

Lu et approuvé (1)

Pour le Grand Dax

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN.

Annexe 1 : Périmètre de la convention



Périmètre de la convention

Programme prévisionnel de l'opération d'aménagement (janvier 2020)