

Opération de construction de logements sur la  
commune de Saint-Paul-lès-Dax

**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 SARL « Les Bruyères »** au Capital de 1 000 €

Dont le siège est à BAYONNE (64), 7 allée de Gibélou, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE, sous le numéro 880 388 921.

Représentée par Monsieur Philippe SEIXO, dûment habilité aux présentes, agissant en qualité de Président de la société SEIXO PROMOTION, société par actions simplifiée au capital de 1 027 050€, dont le siège est à BAYONNE (64) 7 allée de Gibélou, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE, sous le numéro 434 592 606, ladite société agissant elle-même en qualité de Président de la dite société Les Bruyères en vertu des statuts.

Ci-dessous appelée « le promoteur »

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 de projet urbain partenarial (PUP), et ses annexes, ont pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par l'opération de construction de logements, (réhabilitation du site industriel de la société AGRALIA), **et occupant une superficie d'environ de 33 537 m<sup>2</sup>.**

Cette opération réalisée par la société **SARL Les Bruyères** est située Avenue Pierre BENOIT sur les parcelles cadastrées Section BI n° 9, 24p, 545p,1298.

Il s'avère que le projet nécessite :

- L'aménagement d'une voie d'accès vers l'avenue Pierre Benoit et d'un carrefour

Le promoteur en application des dispositions des articles précités, accepte de financer dans les conditions détaillées aux articles 3 à 6 de la présente convention, la part des équipements publics rendue nécessaire par son opération et dont la liste est fixée à l'article 1er.

## **Article 2 : Nature des travaux**

- **Equipement public : Aménagement d'une voie d'accès et d'un carrefour sur l'avenue Pierre BENOIT**

La Ville de Saint-Paul-lès-Dax s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

Etudes Préalables : 14 400€ HT

### Travaux d'Aménagement :

Travaux création de l'accès et aménagement du carrefour : 282 000 € HT  
Travaux de réalisation des feux tricolores : 73 750 € HT  
Eclairage public : 24 000 € HT  
Etudes et Maîtrise d'Œuvre : 17 790 € HT  
Déplacement poteau électrique : 9 000 € HT  
406 540 € HT

Estimation prévisionnelle du coût des travaux (phase études préliminaires) : **420 940 € HT** (y compris études de maîtrise d'œuvre et éclairage public, déplacement réseau électrique)

Le coût d'aménagement et/ou d'adaptation des équipements publics s'élève à **420 940 € HT**.

## **Article 3 : Montant de la participation et dispositions financières**

Le tableau ci-après détaille les participations financières de l'aménageur.

	Coût total Net de taxes	Participation aménageur		Participation ville	
		%	En € Net de taxes	%	En € Net de taxes
Etudes Préalables (Plan Topographique, CSPS, Diagnostics)	14 400 €	0 %	0 €	100 %	14 400 €
Travaux aménagement accès et création carrefour, (VRD, honoraires de maîtrise d'œuvre, éclairage public, déplacement poteau électrique)	406 540 €	75 %	304 905 €	25%	101 635 €
<b>TOTAL</b>	<b>420 940 €</b>	<b>/</b>	<b>304 905 €</b>	<b>/</b>	<b>116 035 €</b>

L'indicateur de référence est la répartition en pourcentage entre l'aménageur et les collectivités sur le montant total net de taxes des travaux.

Les coûts de travaux sont issus d'études préliminaires. Il s'agit d'estimations prévisionnelles établies en fonction des conditions économiques en vigueur à la date d'approbation de la présente convention. Elles pourront évoluer en raison de modifications sensibles lors du passage en phase projet, lors de la consultation des entreprises en phase opérationnelle ou lors de la réalisation effective des travaux.

Les montants des travaux et participations prévus aux articles 2 et 3 seront alors actualisés en prenant en compte :

- les montants réels des marchés résultant des consultations des entreprises ;
- les actualisations de prix qui seront applicables au moment de la réalisation des travaux ;
- les éventuelles plus-values ou moins-values nécessaires à la bonne réalisation des travaux.

A l'issue de la réalisation des équipements publics, un bilan des participations perçues sera réalisé par la commune et transmis au promoteur.

Le bilan précisera par équipement public :

- les sommes prévisionnelles Hors Taxes de la présente convention ;
- les différents avenants ;
- les coûts définitifs des ouvrages en distinguant les frais d'études et les coûts de travaux HT et TTC
- le montant total « recalé » de la participation de chaque partie au titre de la convention de projet urbain partenarial.

La Commune transmettra ce bilan par lettre recommandée avec accusé de réception, pour approbation au promoteur. Ce dernier disposera de 45 jours pour faire parvenir ses observations à la Commune. Passé ce délai, le projet de bilan des participations perçues est réputé accepté par l'aménageur et devient le bilan des participations perçues définitif.

L'aménagement de la voie d'accès et déplacement du réseau électrique seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de SAINT-PAUL-LES-DAX en collaboration avec les différents concessionnaires.

L'aménagement du carrefour sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage déléguée du Conseil Départemental des Landes à la Ville de SAINT-PAUL-LES-DAX .

Ainsi, la participation de l'aménageur sera versée directement à la Ville de SAINT-PAUL-LES-DAX suite à l'émission d'un titre de recette.

#### **Article 4 : Paiement de la participation**

La participation sera due sous forme de contributions financières. En exécution d'un titre de recettes, le promoteur s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions figurant dans la présente convention à l'article 3.

Le promoteur procédera au paiement de la participation de la façon suivante :

- **Aménagement d'une voie d'accès et d'un carrefour sur l'avenue Pierre BENOIT**

- Premier versement de 50% du montant de la participation, 30 jours ouvrés suivant la réception de l'ordre de service de démarrage des travaux

- Second versement de 50% du montant de la participation, le cas échéant recadré, 30 jours ouvrés suivant la transmission des EXE relatifs à la réception des travaux.

Ces versements par le promoteur interviendront dans un délai de 30 jours ouvrés après la réception d'un titre de recette émis après les dates susvisées.

## **Article 5 – Délai de réalisation des équipements**

La collectivité s'engage à terminer la totalité du programme d'équipements publics pour la livraison des premières habitations.

## **Article 6 – Abandon du projet**

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

- le promoteur 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.

Les justificatifs des réalisations seront transmis au promoteur le cas échéant.

Si les équipements publics à créer, dont la liste est fixée par l'article 2, n'ont pas été achevés et réalisés par la commune dans le délai prévu, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées au promoteur dans les meilleurs délais, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Cette disposition ne s'applique pas si le promoteur n'a pas versé le montant de la participation prévue à l'article 3, dans les délais et conditions prévus à l'article 4.

## **Article 7 - 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 5 ans à compter de la signature de ladite convention précisée à l'article 9. Le périmètre de la convention de PUP est indiqué en annexe 1 de la présente convention.

## **Article 8 : Modification de la convention**

Tout élément entraînant une modification de la présente convention de PUP pourra faire l'objet d'avenant(s) en particulier des modifications au sein des articles 1 à 8.

## **Article 9 : Mesures de publicité**

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax et en mairie de Saint-Paul-lès-Dax.

### **Article 10 : Modification ou changement de promoteur**

Les signataires de la présente convention s'engagent à faire connaître à la Commune et toute personne publique privée ou morale concernée, tout changement ou toute modification concernant les statuts de la société, de transfert de propriété, de transfert d'autorisation d'urbanisme ou autres à compter de la signature de la présente.

Un avenant à la précédente convention sera alors établi.

### **Article 11 – 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](mailto:greffe.ta-pau@juadm.fr)

Fait à DAX, le

Lu et approuvé (1)

**Pour la SARL Les Bruyères**

Le Gérant,

Philippe SEIXO

Lu et approuvé (1)

**Pour le Grand Dax**

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN.

(1) *Mention manuscrite*

## Annexe 1 : Périmètre de la convention



DOCUMENT



## Annexe 2 : Programme prévisionnel de constructions



SEIXO HABITAT 7 Allée de Gibeléou 64100 Bayonne		<b>Stéphan HALLIER</b> Rés. Pins Maritimes - Bât. A 40130 CAPBRETON Tél. : 05 58 43 91 92	Construction de 137 Logements	Résidence " Les Bruyères " 537 Avenue Pierre Benoît Saint-Paul-Lès-Dax	PLAN MASSE COULEUR	1/1000	Date : 24/12/2019
---	--	--	----------------------------------	--	--------------------	--------	-------------------

DOCUMENT