



Convention de Projet Urbain Partenarial

Opération de construction d'un ensemble de 38 maisons sur la commune de Narrosse

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 SCCV Narrosse le bourg neuf, représentée par Monsieur Denis MONCET, directeur de programme, ayant son siège social 1 Rue Pierre et Marie Curie, CS 40231, 22 192 PLERIN, en qualité de constructeur,

ET

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax, représentée par Monsieur Julien DUBOIS en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du **30 septembre 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 a pour objet de préciser les conditions de versement d'une participation financière de la société SCCV Narrosse le bourg neuf rendue nécessaire par la réalisation d'un ensemble de 38 maisons, Allée des Ajoncs - 40180 Narrosse (AH 41 et 192p).

Article 2 - Nature des travaux

Equipement public 1 : Extension du réseau public de distribution d'électricité

Les travaux consistent en la réalisation de l'extension du réseau électrique de 700 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération. Cf. annexe 2.

Le coût de ces travaux s'élève à 35 648,66 € HT.

Equipement public 2 : Aménagement de salles pour les temps scolaires et périscolaires

A raison de 2,4 personnes en moyenne par logement, la commune prévoit d'accueillir 16 nouveaux élèves. La participation demandée au constructeur permettra de financer une partie des aménagements nécessaires pour le bon accueil de ces élèves supplémentaires.

Le coût global prévisionnel de l'aménagement de salles pour les temps scolaires et périscolaires s'élève à environ 254 500€ HT pour 6 classes, soit un coût de 42 417 € HT par classe (cf annexe n°3).

Le montant de la participation du constructeur doit être pondérée par le coefficient suivant : l'effectif scolaire habituel d'une classe à Narrosse est de 26 élèves. Aussi les 16 élèves supplémentaires représentent 0,62 classes.

Ainsi le financement de cet équipement public par le constructeur s'élève à : 42 417 € x 0,62 soit 26 299 € arrondi à 26 000 € HT.

Article 3 - Montant de la participation et dispositions financières

Le montant de la participation du constructeur s'élève à 61 648,66 € HT.

Eu égard aux aléas techniques pouvant survenir pendant les travaux :

- la participation pourra être revue à la baisse si le coût réel des travaux ENEDIS, 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 ENEDIS, 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.

Les sommes dues par le constructeur seront versées à la commune sur présentation d'un titre de recette.

Le constructeur 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 de construction des 38 logements ;

- 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 de construction des 38 logements.

Article 4 – Délai de réalisation des équipements

Il est prévu que les travaux de l'extension du réseau public de distribution d'électricité soient réalisés au plus tard le 31 décembre 2022 ; les travaux d'aménagement de salles pour les temps scolaires et périscolaires seront achevés au plus tard le 31 décembre 2024.

Si les équipements publics n'ont pas été achevés dans les délais prescrits, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au constructeur.

Article 5 - Périmètre d'application

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe de la présente convention.

Article 6 – Abandon du projet

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

- le constructeur 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 du constructeur déjà payée ne peut être réclamé. De plus, le constructeur devra s'acquitter de sa participation permettant au maître d'ouvrage de solder les marchés en cours sur l'équipement concerné.

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 1 an à compter de la date de l'affichage, en mairie ou au siège de l'établissement public compétent de la signature de ladite convention.

Article 8 - 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 9 - Modification de la convention

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

Article 10 – 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 SCCV Narrosse le bourg neuf

Le Directeur de programme,

Denis MONCET.

Lu et approuvé (1)

Pour le Grand Dax

Le Président,

Julien DUBOIS.

(1) *Mention manuscrite*



Annexe 1 : Périmètre de la convention

Périmètre à l'intérieur duquel les constructions et les places de stationnement seront exonérées du paiement de la taxe d'aménagement (part communale) pendant un an.



Périmètre de la convention

Annexe 2 : Détail estimatif des travaux d'extension du réseau public de distribution d'électricité

Libellé	Quantité	Prix unitaire	Montant HT	Part./Refact.
Consultation guichet unique pour DT séparées	1	154.05 €	92.43 €	40 %
*Etude et constitution de dossier reseau > 100 m et	1	918.84 €	551.30 €	40 %
Consignation réseau HTA Antenne ou Coupure d artère	1	449.30 €	269.58 €	40 %
Identification de cable	1	179.72 €	107.83 €	40 %
*Mise en chantier réseau souterrain avec marquage piquetage	1	816.81 €	490.09 €	40 %
Réalisation jonction souterraine HTA sans terrassement	2	713.31 €	855.97 €	40 %
Fouille confection accessoire HTA Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	2	1 105.80 €	1 326.96 €	40 %
Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	250	118.00 €	17 700.00 €	40 %
Plus-value canalisation supp, tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	250	53.91 €	8 086.50 €	40 %
Fourniture et pose Câble HTA souterrain 240 mm² Alu	500	20.56 €	6 168.00 €	40 %
Montant total HT			35 648.66 €	

Annexe 3 : Programme d'aménagement de 6 classes de l'école élémentaire de Narrosse 2021-2024

Lot	Désignation	Montant HT
1	Menuiserie extérieure intérieure PVC	102 000 €
2	Plâtrerie	15 000 €
3	Carrelage-faïence	30 000 €
4	Peinture- sol souple	75 000 €
5	Electricité - VMC	24 000 €
6	Chauffage	8 500 €
TOTAL HT		254 500 €
Soit 42 417 € par classe (254 500 / 6 classes)		

Application du coefficient pondérateur : 42 417 € x 0,62 = 26 299 € arrondi à 26 000 € HT.