

Opération de construction de la Société Civile
Immobilière IMMOPLUM 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, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

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 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.

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 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.

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 Civile Immobilière IMMOPLUM, au Capital de 1 524,49€
Dont le siège est à SAINT PAUL LES DAX (40), Avenue de la Résistance,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DAX (40) sous le numéro 380.882.662,
Représentée par Monsieur Joël CHASTENET, dûment habilité aux présentes

La Société Civile Immobilière MEYSSOUOTTE, au Capital de 1 550€
Dont le siège est à SAINT PAUL LES DAX (40), Avenue de la Résistance,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DAX (40) sous le numéro 395.242.357,
Représentée par Monsieur Joël CHASTENET, dûment habilité aux présentes

Ci-dessous appelées « l'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 19 septembre 2018, 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 restructuration de la zone commerciale de Intermarché **et occupant une superficie d'environ de 41 703 m².**

Cette opération réalisée par la société **SCI IMMOPLUM** est située Avenue de la Résistance sur les parcelles cadastrées Section BH n° 1239, 1397, 503, 1238, 1237,222p, 223p, 1244p, 374, 375, 376,378, 377,379,381,380, 1445, 1235, 1236, 503, 510 et la Rue Brémontier.

Il s'avère que le projet nécessite :

- Des travaux d'aménagement de voirie sur l'Avenue de la Résistance
- Le déclassement de la Rue Brémontier du domaine public et le dévoiement des réseaux publics

L'aménageur 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 n°1 : Déclassement de la rue Brémontier : dévoiement des réseaux secs et humides**

Dévoiement des réseaux (y compris frais de gestion et études):

- GRDF
- ORANGE
- SYDEC (éclairage public)
- ENEDIS (Dévoiement BT et HTA)
- Eaux Usées
- Eaux Pluviales

240 330 € HT

- **Equipement public n° 2 : Aménagement d'un carrefour giratoire sur l'Avenue de la Résistance**

Estimation prévisionnelle du coût des travaux (phase études préliminaires) : **350 000 € HT** (y compris études de maîtrise d'œuvre et éclairage public)

Enfouissement des réseaux aériens (réseau électrique et Orange) au niveau du futur carrefour giratoire Avenue de la Résistance : **71 810 € HT** (participation communale). Il s'agit d'un aménagement esthétique.

Le cout d'aménagement et/ou d'adaptation des équipements publics s'élève à **662 140 € HT**.

Article 3 : Montant de la participation et dispositions financières

Les tableaux ci-après détaillent les participations financières de l'aménageur.

Coût total Net de taxes	Participation aménageur		Participation publique	
	%	En € Net de taxes	%	En € Net de taxes

Dévolement des réseaux secs et humides de la rue Brémontier

GRDF, ORANGE, SYDEC, ENEDIS, Eaux Usées, Eaux Pluviales	240 330 €	100 %	240 330 €	0%	0 €
---	-----------	-------	-----------	----	-----

Aménagement d'un carrefour giratoire sur l'Avenue de la Résistance

Travaux, honoraires de maîtrise d'œuvre, éclairage public, CSPS	350 000 €	100 %	350 000 €	0%	0 €
Enfouissement réseaux aériens avenue de la Résistance (Réseau électrique et Orange) Subvention SYDEC déduite	71 810 €	0%	0 €	100%	71 810 €
TOTAL	662 140 €	/	590 330 €	/	71 810 €

L'indicateur de référence est la répartition en pourcentage entre l'aménageur et les maîtres d'ouvrage public 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 transmis à l'aménageur.

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.

Ce bilan sera transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, pour approbation à l'aménageur. Ce dernier disposera de 15 jours pour faire parvenir ses observations. Passé ce délai, le projet de bilan des participations perçues est réputé accepté par l'aménageur et devient le bilan des participations perçues définitif.

Le dévoiement des réseaux secs et humides sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage des différents concessionnaires en collaboration avec la Ville de Saint-Paul-lès-Dax.

Le carrefour giratoire sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage publique (Ville ou Communauté d'Agglomération du Grand Dax), selon l'avancement du déclassement de l'avenue de la Résistance du domaine public départemental au domaine public communal transféré à la Communauté d'Agglomération.

Les sommes dues par l'aménageur seront versées à la Communauté d'Agglomération sur présentation d'un titre de recette.

La Communauté d'Agglomération reversera à la Ville de Saint-Paul-lès-Dax le montant des participations correspondant aux frais qu'elle aura engagés figurant à l'article 3 sur présentation 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 recette, l'aménageur 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.

L'aménageur procédera au paiement de la participation de la façon suivante :

- Dévoiement des réseaux secs et humides de la Rue Brémontier :
 - Premier versement de 50% du montant de la participation dans le mois 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, dans le mois suivant la transmission des EXE relatifs à la réception des travaux.

- Aménagement d'un carrefour giratoire sur l'Avenue de la Résistance
 - Premier versement de 50% du montant de la participation dans le mois 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, dans le mois suivant la transmission des EXE relatifs à la réception des travaux.

Ces versements par l'aménageur interviendront dans un délai de 1 mois 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 le programme d'équipements publics pour l'ouverture du projet d'extension d'Intermarché. (cf programme en annexe)

Article 6 – 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 aux différents maîtres d'ouvrage de solder les marchés en cours sur le ou les équipements concernés.

Si les équipements publics à créer, dont la liste est fixée par l'article 2, n'ont pas été réalisés dans le délai prévu, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à l'aménageur.

Cette disposition ne s'applique pas si l'aménageur n'a pas versé la totalité de la participation prévue à l'article 3, dans les délais 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 d'aménageur

Les signataires de la présente convention s'engagent à faire connaître 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

Fait à Dax, le 28 Septembre 2018

Lu et approuvé (1)

Pour la société IMMOPLUM

Le Gérant,

Joël CHASTENET

Lu et approuvé (1)

Pour la société MEYSSOUOTTE

Le Gérant,

Joël CHASTENET

(1) Mention manuscrite

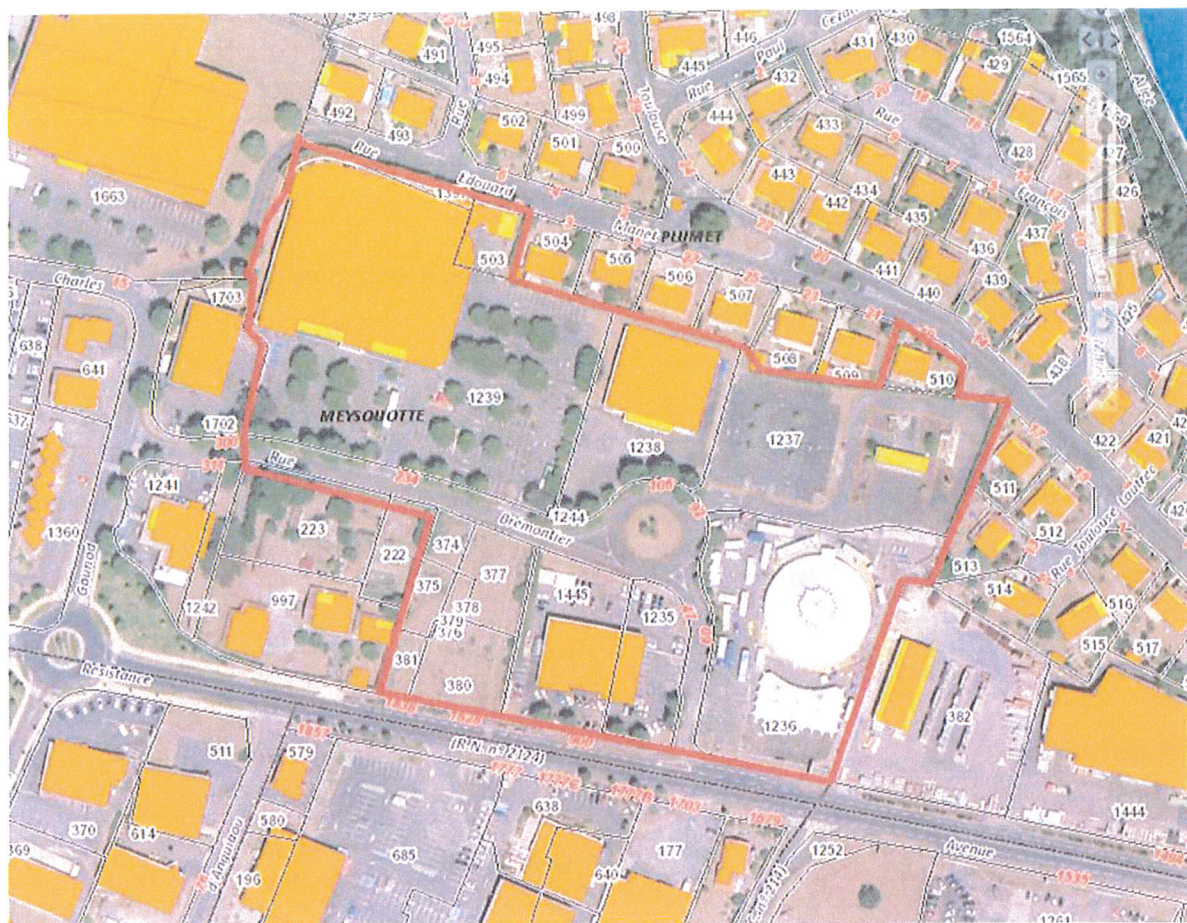
Lu et approuvé (1)

Pour le Grand Dax

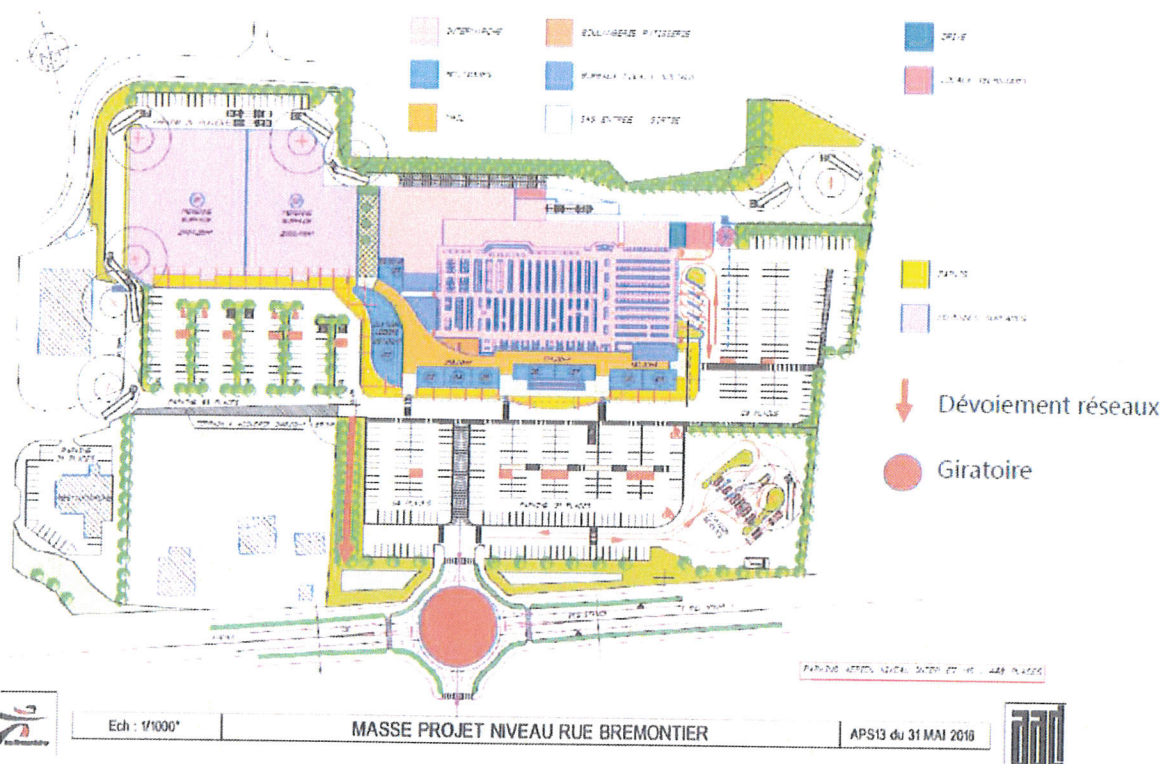
La Présidente,

Elisabeth BONJEAN.

Annexe 1 : Périmètre de la convention



Annexe 2 : Programme prévisionnel de constructions



Le projet développera :

- 13 448 m² de surface de plancher
- 565 places de stationnement dont 184 en sous-sol.

N°DEL97-2018

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES LANDES

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

L'AN DEUX MIL DIX-HUIT et le **DIX-NEUF** du mois de **SEPTEMBRE** à **18h00**, les membres du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, convoqués le **13 SEPTEMBRE 2018**, se sont réunis en séance ordinaire, au siège de la Communauté, 20 avenue de la Gare à Dax, sous la présidence de Mme Elisabeth BONJEAN.

Conseillers communautaires présents :

Mme AUDOUY Véronique – Mme DUTOYA Guylaine – Mme BONJEAN Elisabeth – Mme SERRE Anne – M. PEDARRIOSSE Francis – Mme HENRARD Marie-Josée – M. BALAO Serge – Mme BASLY-LAPEGUE Christine – M. DROUIN André – Mme VERDIERE-BARGAOUI Axelle – M. LALANNE Jean-Pierre – Mme DUDOUS Dominique – M. DUCHESNE Philippe – M. NOVO Vincent – M. JANOT Bruno – M. DARRIERE Eric – M. DAGES Pascal – Mme BERTHELON Marie-Constance – Mme DETOILLON Anne-Marie – M. CAGNIMEL Philippe – M. POMAREZ Serge – Mme NIGITA Lydia – M. LE BAIL Gérard – Mme LASSOUQUE-SABOURAULT Bérangère – M. DAGUERRE Jean-Louis – Mme FRAYSSE Chantal – M. DARRIGADE Hervé – M. CARRERE Christian – Mme DELMON Catherine – M. DUVIGNAU André – Mme DI MAURO Catherine – M. DUFAU Jean-Pierre – Mme CANDAU Francette – M. BERTHOUX Christian – M. DUBROCA Bruno – Mme LE MEUR Marie-Christine – M. LAVIELLE Jean – M. BEDAT Henri – M. FORSANS Alain – M. DELMON Philippe – M. LANGOUANERE Bernard – M. CHAHINE Hikmat – M. DUFORT Jean-Michel – M. BOURDILLAS Thierry.

Conseillers communautaires ayant donné pouvoir :

M. MAUCLAIR Stéphane
Mme LOUME-SEIXO Viviane
Mme DOURTHE Sarah
M. LE GLOAHEC Jean-Michel
Mme CAZENAVE Sandrine

Donne pouvoir à :

M. DROUIN André
M. LALANNE Jean-Pierre
M. DAGES Pascal
Mme NIGITA Lydia
M. BEDAT Henri

Conseillers communautaires absents et excusés :

M. ABADIE Jean-Marie – M. MAUCLAIR Stéphane – Mme LOUME-SEIXO Viviane – Mme DOURTHE Sarah – M. LE GLOAHEC Jean-Michel – Mme GIRODET Christine – M. LACOUTURE Philippe – Mme CAZENAVE Sandrine – Mme CAZAUNAU Anne-Marie.

Secrétaire de séance : M. BEDAT Henri

OBJET : AMENAGEMENT DE L'ESPACE – SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) POUR LA CREATION D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL PAR RESTRUCTURATION TOTALE DU SITE ET EXTENSION DU MAGASIN INTERMARCHE SUR LA COMMUNE DE SAINT-PAUL-LES-DAX.

Madame la Vice-présidente expose,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L5216-5,

Vu la compétence de la Communauté d'Agglomération en matière de Plan Local d'Urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale,

Vu l'article L332-11-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,

La Communauté d'Agglomération est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) par arrêté préfectoral en date du 9 décembre 2015. A ce titre, c'est au Grand Dax qu'il revient de signer les conventions de Projet Urbain Partenarial.

Une convention de PUP (Projet Urbain Partenarial) est un outil permettant de déterminer la participation au financement des équipements publics d'un propriétaire de terrains, un aménageur ou un constructeur privé. La convention est rédigée et validée par les différents maîtres d'ouvrage des équipements publics.

La convention de PUP a pour objet de préciser les conditions de versement de la participation financière de de la SCI IMMOPLUM et de la SCI MEYSSOUOTTE afin de permettre la création d'un ensemble commercial par restructuration totale du site et extension du magasin Intermarché sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax.

Les signataires de la convention sont la Communauté d'Agglomération de Grand Dax, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, d'une part, la Société Civile Immobilière IMMOPLUM et la Société Civile Immobilière MEYSSOUOTTE ou toute autre personne physique ou morale qu'il leur plaira de substituer, en partie ou en totalité, d'autre part.

Les équipements publics nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement sont les suivants :

- déclassement de la Rue Brémontier : dévoiement de réseaux secs et humides ;
- aménagement d'un carrefour giratoire sur l'Avenue de la Résistance.

Le cout d'aménagement et/ou d'adaptation des équipements publics s'élève à 662 140 € HT.
Le coût de la participation de l'aménageur s'élève à 590 330 € net de taxes.

Principe d'aménagement : la Rue Brémontier sera déclassée du domaine public pour que le foncier soit intégré au projet. Cela entraîne la nécessité de dévoyer les réseaux présents sous cette voie (gaz, télécom, éclairage public, électricité, eaux usées, eaux pluviales).

En outre, il est prévu d'accéder au site via un carrefour giratoire à créer sur l'Avenue de la Résistance. Lors de la réalisation de cet ouvrage, l'enfouissement des réseaux aériens sera réalisé (réseaux électrique et télécom).

Le dévoiement des réseaux secs et humides sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage des différents concessionnaires en collaboration avec la Ville de Saint-Paul-lès-Dax.

Le carrefour giratoire sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage publique (Ville ou Communauté d'Agglomération du Grand Dax), selon l'avancement du déclassement de l'avenue de la Résistance du domaine public départemental au domaine public communal transféré à la Communauté d'Agglomération.

Les sommes dues par l'aménageur seront versées à la Communauté d'Agglomération sur présentation d'un titre de recette.

La Communauté d'Agglomération reversera à la Ville de Saint-Paul-lès-Dax le montant des participations correspondant aux frais qu'elle aura engagés sur présentation d'un titre de recette.

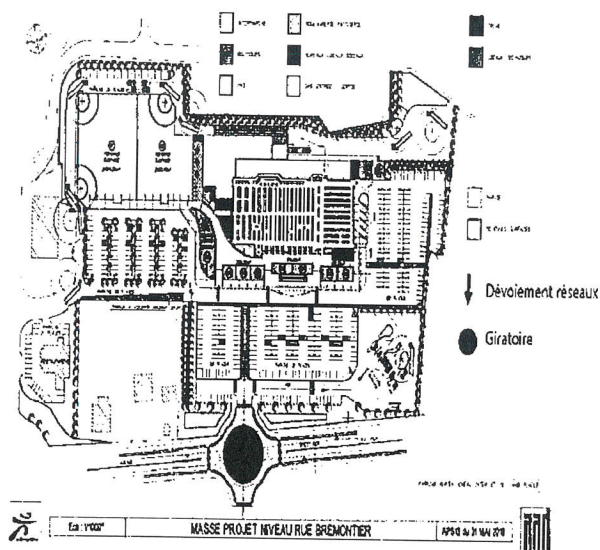
La Ville de Saint-Paul-lès-Dax a émis un avis favorable à la convention de PUP.

Périmètre de la convention :



Envoyé en préfecture le 24/09/2018
Reçu en préfecture le 24/09/2018
Affiché le 19/09/2018
ID : 040-244000675-20180919-DEL97_2018-DE

Programme prévisionnel des constructions :



M. Pascal DAGES en tant que dirigeant d'une enseigne Intermarché ne participe pas au vote.

**APRES AVOIR ENTENDU LE RAPPORTEUR,
LE CONSEIL, A LA MAJORITE (1 ABSTENTION),**

Article 1 : APPROUVE la convention de Projet Urbain Partenarial pour la création d'un ensemble commercial par restructuration totale du site et extension du magasin Intermarché sur la commune de Saint-Paul-Lès-Dax.

Article 2 : AUTORISE la Présidente à signer ladite convention (*jointe en annexe*).

Article 3 : VALIDE le plan de financement prévisionnel.

Article 4 : PRECISE que la participation de l'aménageur sera perçue par la Communauté d'Agglomération. La Communauté d'Agglomération reversera à la Ville de Saint-Paul-lès-Dax le montant des participations correspondant aux frais qu'elle aura engagés sur présentation d'un titre de recette (les crédits nécessaires seront inscrits au budget 2019).



Article 5 : INDIQUE que la convention de PUP sera consultable au siège de la Communauté d'Agglomération et à la mairie de Saint-Paul-lès-Dax dès que la présente délibération sera affichée sur ces deux sites.

Article 6 : Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article final : Madame la Présidente et Madame la Trésorière Principale sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution de la présente délibération.

**DELIBERE EN SEANCE,
Les jour, mois et an que dessus,
Suivent les signatures,
POUR COPIE CONFORME,
DAX, le 19 septembre 2018
LA PRESIDENTE,**



Elisabeth BONJEAN.