Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240408-DEL20240403-22-AR
Date de télétransmission : 08/04/2024
Date de réception préfecture : 08/04/2024

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Projet Urbain Partenarial

Opération de construction de logements et de commerces de la société AEDIFIM 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, sauf dans le cas prévu à l'article L. 312-5-1, 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, sauf dans le cas prévu à l'article L. 312-5-1, ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240408-DEL20240403-22-AR
Date de télétransmission : 08/04/2024
Date de réception préfecture : 08/04/2024

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 AEDIFIM, au capital de 100 000 €,
Dont le siège est à BAYONNE (64), 68 avenue du 8 mai 1945,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE (64) sous le numéro SIREN 814 504 072,
Représentée par Monsieur Pascal-Henri THIBAUT, dûment habilité aux présentes,

Ci-dessous appelées « l'aménageur »

ET

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax, représentée par Monsieur Julien DUBOIS en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 03 avril 2024, en qualité d'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240408-DEL20240403-22-AR
Date de télétransmission : 08/04/2024
Date de réception préfecture : 08/04/2024

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 logement et de commerces **et occupant une superficie d'environ de 13 825 m².**

Cette opération réalisée par la société **AEDIFIM** est située Avenue de la Résistance sur les parcelles cadastrées section BH n° 1444, 519 et 382.

Il s'avère que le projet nécessite:

• L'aménagement d'une voie d'accès entre la rue Toulouse Lautrec et l'Avenue de la Résistance ainsi que la transformation du 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 2.

Article 2 : Nature des travaux

- **Equipements publics induits par l'opération d'aménagement :**
  a. **Modification d'un carrefour sur l'avenue de la Résistance et démolition de voirie existante ;**
  b. **Recomposition des parkings impactés par le projet ;**

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

- Études Préalables + maîtrise d'œuvre + ordonnancement Pilotage Coordination : 61 600 € HT
- Travaux d'aménagement : dévoiement avenue de la Résistance + démolition voirie existante + modification du parking Sud 503 000 € HT
- Dévoiement des réseaux : Enedis-Gaz-Télécom-AEP-EP-Eclairage 170 000 € HT

TOTAL : 734 600 € HT

Article 3 : Montant de la participation et dispositions financières

Le tableau ci-après détaille les participations financières de l'aménageur dans le cadre de la présente convention :

		Participation aménageur		Participation ville	
	Coût total Net de taxes	%	**En € Net de taxes**	%	**En € Net de taxes**
Études préalables + Maîtrise d'œuvre + Ordonnancement - Pilotage Coordination	61 600 €	80 %	49 280 €	20 %	12 320 €

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240408-DEL20240403-22-AR
Date de télétransmission : 08/04/2024
Date de réception préfecture : 08/04/2024

Dévoiement avenue de la Résistance + Démolition voirie existante	313 000 €	80 %	250 400 €	20 %	62 600 €
Modification du parking Sud	190 000 €	100 %	190 000 €	0 %	0 €
Dévoiement des réseaux avenue de la Résistance	170 000 €	80 %	136 000 €	20 %	34 000 €
TOTAL	**734 600 €**		**625 680 €**		**108 920 €**

En plus des montants annoncés dans le tableau ci-dessus, la Ville de Saint-Paul-lès-Dax prendra totalement à sa charge une participation financière à hauteur de **458 143 € HT**, pour la réalisation d'équipements publics induits par cette opération d'aménagement.

Ainsi, le coût total des équipements publics induits par l'opération d'aménagement s'élève à **1 192 743 € HT**, répartis à hauteur de **625 680 € HT de participation de l'aménageur** et **567 063 € HT de participation totale de la Ville de Saint-Paul-lès-Dax**.

L'indicateur de référence est la participation en pourcentage entre l'aménageur et les maîtres d'ouvrage public sur le montant total net de taxes des travaux.

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

- Les montant 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.

Étant précisé, pour la participation de chaque équipement que :

- **le montant de la participation du promoteur ne pourra évoluer à la hausse si le coût des équipements publics s'avérait être plus élevé que l'estimation prévisionnelle, sans pouvoir être supérieure à 625 680 € net de taxes ;**
- **cette participation pourra être inférieure si le coût réel des travaux s'avérait inférieur, conformément au tableau ci-dessus.**

A l'issue de la réalisation des équipements publics, un bilan des participations perçues sera réalisé 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.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240408-DEL20240403-22-AR
Date de télétransmission : 08/04/2024
Date de réception préfecture : 08/04/2024

Ce bilan sera transmis par lettre recommandé avec accusé de réception, pour approbation au promoteur. Ce dernier disposera de 45 jours pour faire parvenir ses observations à la ville de Saint-Paul-lès-Dax. Passé ce délai, le projet de bilan des participations perçues est réputé accepté par l'aménageur et devient le bilan définitif des participations perçues.

- ✓ **Etudes préalables** (**maîtrise d'œuvre, ordonnancement, pilotage et coordination)**

Les études préalables seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Saint-Paul-lès-Dax en collaboration avec les différents concessionnaires.

Les sommes dues par l'aménageur seront versées à la Ville de Saint-Paul-lès-Dax sur présentation d'un titre de recette.

- ✓ **Dévoiement de l'avenue de la Résistance (démolition de la voirie existante et aménagement d'un carrefour)**

Le dévoiement de l'avenue de la Résistance sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage déléguée du Conseil départemental des Landes à la Ville de Saint-Paul-lès-Dax (déclassement de l'avenue de la Résistance du domaine public départemental au domaine public communal).

Les sommes dues par l'aménageur seront versées à la ville de Saint-Paul-lès-Dax sur présentation d'un titre de recette.

- ✓ **Dévoiement des réseaux secs et humides de l'avenue de la Résistance**

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

Les sommes dues par l'aménageur seront versées à la Ville de Saint-Paul-lès-Dax sur présentation d'un titre de recette.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240408-DEL20240403-22-AR
Date de télétransmission : 08/04/2024
Date de réception préfecture : 08/04/2024

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 procèdera au paiement de la participation de la façon suivante :

- Etudes préalables (maîtrise d'œuvre, ordonnancement, pilotage et coordination)
  - 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.

- Dévoiement de l'avenue de la Résistance (démolition de la voirie existante et aménagement d'un carrefour)
  - 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.

- Dévoiement des réseaux secs et humides de 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 un 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 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 :

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

Toutefois,

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240408-DEL20240403-22-AR
Date de télétransmission : 08/04/2024
Date de réception préfecture : 08/04/2024

- 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 délais 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 projet urbain partenarial (PUP) seront exonérées du paiement de la taxe d'aménagement (part communale estimée à environ 479 413 €) 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.

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240408-DEL20240403-22-AR
Date de télétransmission : 08/04/2024
Date de réception préfecture : 08/04/2024

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

Lu et approuvé (1)

Pour la société AEDIFIM

Le Gérant,

Lu et approuvé (1)

Pour le Grand Dax

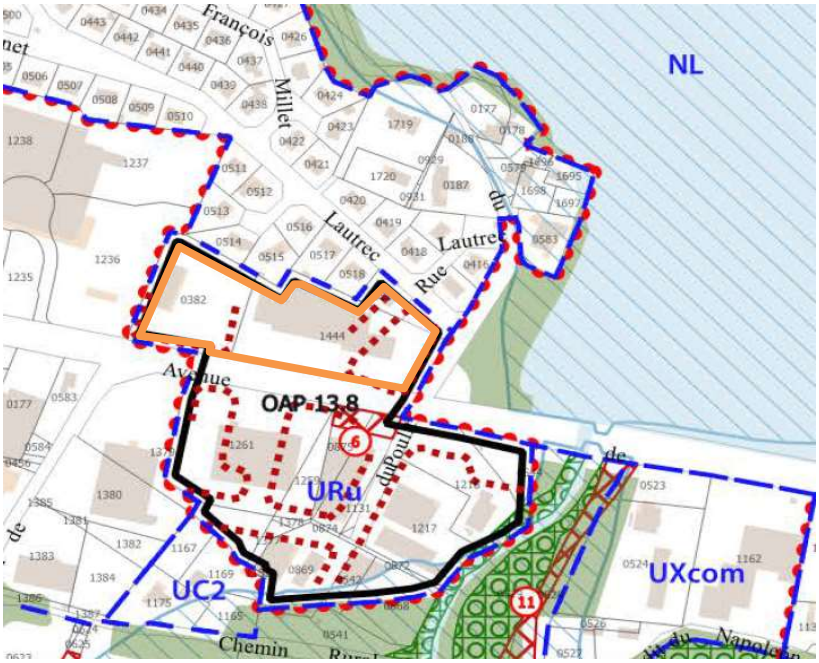
Le Président,

Julien DUBOIS.

(1) Mention manuscrite

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240408-DEL20240403-22-AR
Date de télétransmission : 08/04/2024
Date de réception préfecture : 08/04/2024

Annexe 1 : Périmètre de la convention

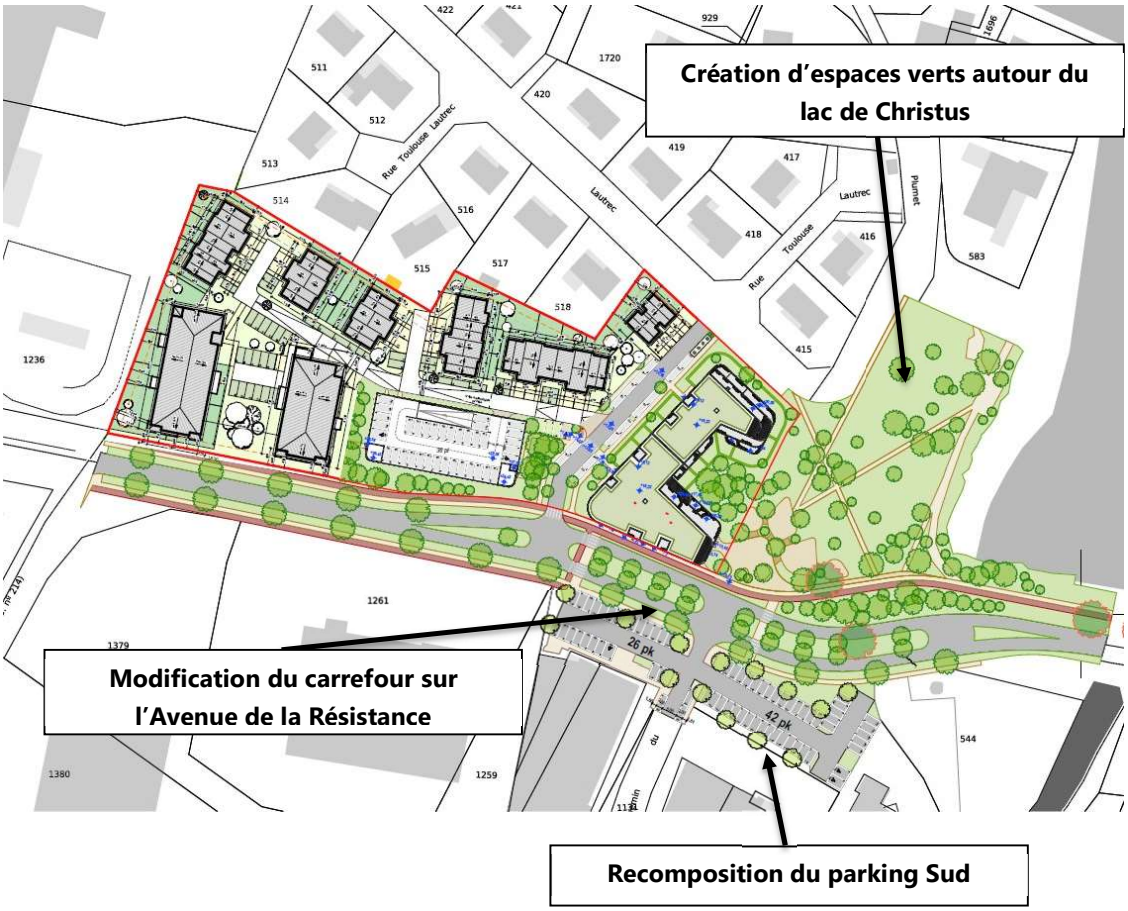


Extrait du règlement graphique – PLUi-H en vigueur

Vu aérienne du périmètre de la convention

Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240408-DEL20240403-22-AR
Date de télétransmission : 08/04/2024
Date de réception préfecture : 08/04/2024

Détail des équipements publics induits par l'opération d'aménagement



Accusé de réception en préfecture
040-244000675-20240408-DEL20240403-22-AR
Date de télétransmission : 08/04/2024
Date de réception préfecture : 08/04/2024

Annexe 2 : Programme prévisionnel de l'opération d'aménagement

Plan de masse prévisionnel