HABITAT MOBILITÉS ÉCONOMIE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

4.6 - PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

PLUi-H approuvé le 18 décembre 2019 :	
	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 18 décembre 2019 La Présidente, Mme Élisabeth BONJEAN

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal GRAND DAX

grand-dax.fr

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

CITADIA CONSEIL ecen conseil MERCAT CITADIA biotope

LE GRAND DAX
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Convention de Projet Urbain Partenarial

Opération de construction de l'Association de Sauvegarde d'Action Educative des Landes (ASAEL) Commune de Saint-Paul-lès-Dax

Cadre législatif

L'article L.332-11-3 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 :

Association de Sauvegarde et d'Action Educative des Landes (ASAEL), représentée par son Président, Monsieur Alain GASTON, ayant son siège social 11 Boulevard Ferdinand de Candau 40 000 MONT DE MARSAN, en qualité de constructeur,

ET

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax, représentée par Madame Elisabeth BONJEAN en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 20 décembre 2017, 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 l'ASAEL afin que son opération de construction s'intègre dans le tissu urbain de la Ville de Saint-Paul-lès-Dax. Il s'agit de la réalisation d'une maison d'enfants à caractère social.

Le bâtiment représente une surface de 900 m². Il comprendra de l'hébergement, une salle à manger avec office ainsi qu'une administration.

Projet de maison d'enfants à caractère social Saint-Paul-lès-Dax



L'accès au projet sera réalisé depuis la rue du Pouillon prolongée. L'aménagement de cette dernière n'est pas terminé et il est rendu nécessaire par la réalisation de cette maison d'enfants à caractère social. En effet, la parcelle est aujourd'hui jouxtée par un chemin ce qui n'est pas suffisant pour accueillir dans de bonnes conditions ce projet et le trafic véhicules et piétons supplémentaire qui va en découler.

Article 2 : Nature des travaux

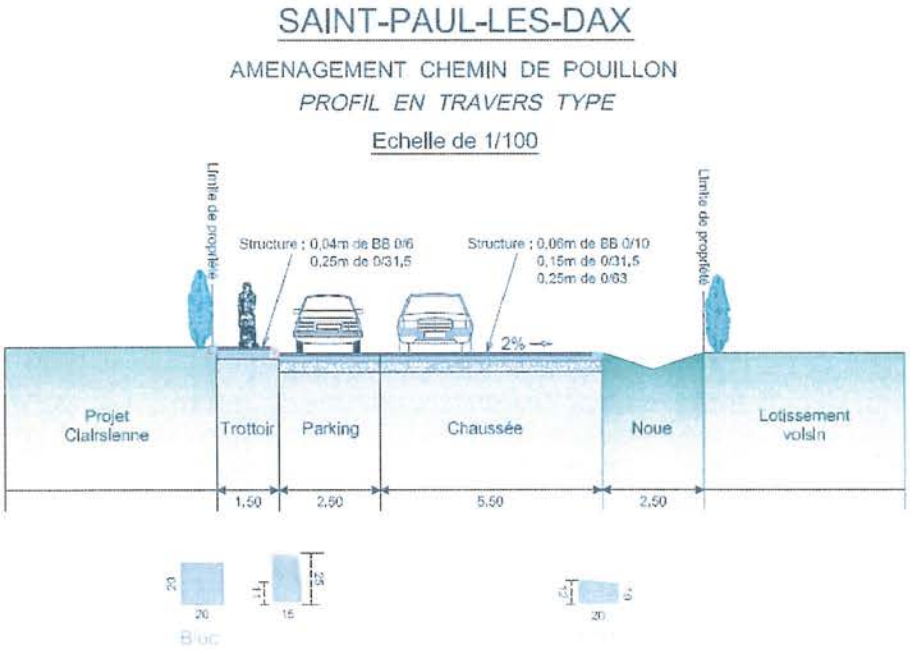
Equipement public : Aménagement de la rue du Pouillon prolongée

Principes d'aménagement : 150 mètres linéaires environ.

Estimation prévisionnelle du coût des travaux (phase Etudes Préliminaires, en € HT)

Etudes maîtrise d'œuvre et divers	9 700 €
Travaux de voirie	125 000 €
Travaux d'éclairage public SYDEC (déduction faite de la subvention apportée par le SYDEC)	12 000 €
TOTAL	146 700 €

Profil type



Le cout d'aménagement et/ou d'adaptation des équipements publics s'élève à 146 700 € HT.

Article 3 : Montant de la participation et dispositions financières

Le montant de la participation du constructeur s'élève à 63 000 € HT.

La somme due par le constructeur sera versée à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax sur présentation d'un titre de recettes.

La Communauté d'Agglomération reversera à la Ville de Saint-Paul-lès-Dax le montant de la participation de l'aménageur.

Le constructeur s'engage à verser à la Communauté d'Agglomération 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 d'aménagement de la rue du Pouillon prolongée.

- le solde, du montant de la participation aux travaux, sur présentation du procès-verbal de réception des travaux réalisés de l'aménagement de la rue du Pouillon prolongée.

Article 5 – Délai de réalisation des équipements

Il est prévu que l'extension et l'aménagement de la rue du Pouillon prolongée soient réalisés en 2018.

Article 6 – Abandon du projet

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

- le constructeur pourra demander décharge de sa participation s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de réaliser son programme ;

Toutefois,

- si l'équipement public figurant dans la présente convention est en cours de réalisation, aucun remboursement de la participation de constructeur 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.

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 3 ans à compter 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 7 : Modification de la convention

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

Article 8 – 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 12/02/2018

Lu et approuvé (1) lu et approuvé

Pour l'ASAEL

ASSOCIATION DE SAUVEGARDE ET D'ACTION EDUCATIVE DES LANDES
11, Bd Ferdinand de Candau
40000 MONT DE MARSAN
Alain Gaston
Tél. : 05 58 46 75 50
contact@asael.fr

(1) Mention manuscrite

Lu et approuvé (1)

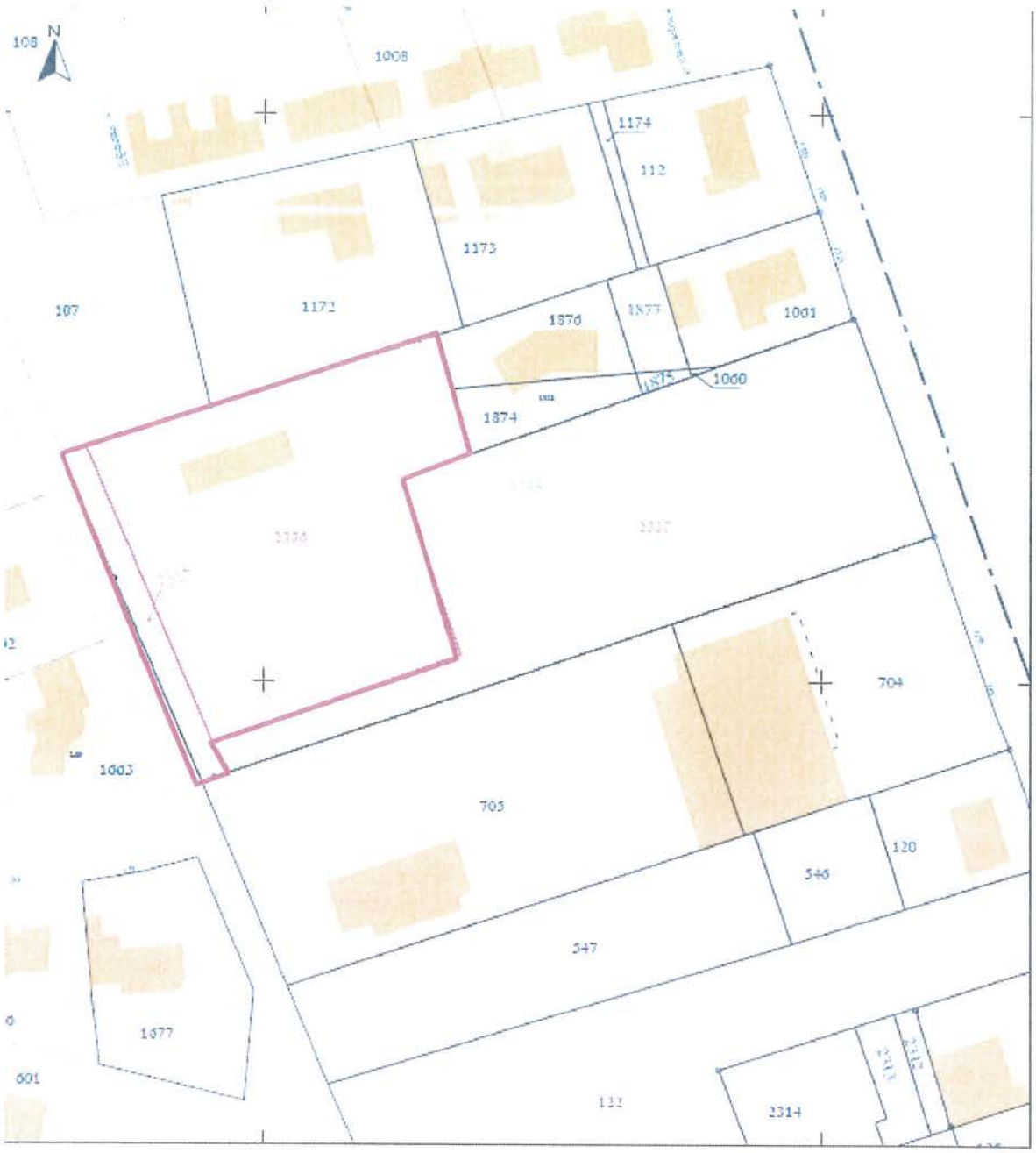
Pour le Grand Dax

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND DAX
20 avenue de la Gare
40100 DAX
tél. : 05 58 56 39 40
fax : 05 58 56 39 41

Annexe 1 : Périmètre de la convention - parcelles BI 2336 et BI 2338



ID : 040-244000675-20171220-DEL191_2017-DE
Envoyé en préfecture le 02/01/2018
Reçu en préfecture le 02/01/2018
Affiché le 02/01/2018

N°DEL191-2017

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES LANDES

LE GRAND DAX
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

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

L'AN DEUX MIL DIX-SEPT et le **VINGT** du mois de DECEMBRE à **18h00**, les membres du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, convoqués le **13 DECEMBRE 2017**, 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 :
M. ABADIE Jean-Marie – Mme DUTOYA Guylaine – Mme BONJEAN Elisabeth – M. MAUCLAIR Stéphane – Mme SERRE Anne – M. PEDARRIOSSE Francis – M. BALAO Serge – M. DROUIN André – Mme VERDIERE-BARGAOUI Axelle – Mme LOUME-SEIXO Viviane – 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 – M. CAGNIMEL Philippe – M. POMAREZ Serge – Mme NIGITA Lydia – M. LE GLOAHEC Jean-Michel – 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 – M. BERTHOUX Christian – M. LAVIELLE Jean – M. FORSANS Alain – Mme CAZAUNAU Anne-Marie – Mme Marie-Claude BARADAT-RISTOR – M. LANGOUANERE Bernard – M. DUFORT Jean-Michel – M. BOURDILLAS Thierry.

Conseillers communautaires ayant donné pouvoir :

	Donne pouvoir à :
Mme AUDOUY Véronique	Mme BONJEAN Elisabeth
Mme HENRARD Marie-Josée	M. MAUCLAIR Stéphane
Mme BASLY-LAPEGUE Christine	M. JANOT Bruno
Mme DOURTHE Sarah	M. DAGES Pascal
Mme DETOUILLON Anne-Marie	M. CARRERE Christian
Mme CANDAU Francette	Mme DELMON Catherine
Mme GIRODET Christine	M. DUVIGNAU André
M. DUBROCA Bruno	M. BERTHOUX Christian
Mme LE MEUR Marie-Christine	M. DUFAU Jean-Pierre
M. BEDAT Henri	Mme LOUME-SEIXO Viviane
Mme CAZENAVE Sandrine	M. NONO Vincent

Conseillers communautaires absents et excusés :
Mme AUDOUY Véronique – Mme HENRARD Marie-Josée – Mme BASLY-LAPEGUE Christine – Mme DOURTHE Sarah – Mme DETOUILLON Anne-Marie – Mme CANDAU Francette – Mme GIRODET Christine – M. DUBROCA Bruno – Mme LE MEUR Marie-Christine – M. LACOUTURE Philippe – M. BEDAT Henri – Mme CAZENAVE Sandrine – M. DELMON Philippe – M. CHAHINE Hikmat.

Secrétaire de séance : M. MAUCLAIR Stéphane

ID : 040-244000675-20171220-DEL191_2017-DE
Envoyé en préfecture le 02/01/2018
Reçu en préfecture le 02/01/2018
Affiché le 02/01/2018

OBJET : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE : SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) POUR UNE OPERATION DE CONSTRUCTION SUR LA COMMUNE DE SAINT-PAUL-LES-DAX

Monsieur le Vice-président 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.

L'Association de Sauvegarde d'Action Educative des Landes (ASAEL) porte un projet de construction sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax.

Il s'agit de la réalisation d'une maison d'enfants à caractère social. Le bâtiment représente une surface de 900 m². Il comprendra de l'hébergement, une salle à manger avec office ainsi qu'une administration.

La convention de PUP a pour objet de préciser les conditions de versement de la participation financière de l'ASAEL afin que son opération de construction s'intègre dans le tissu urbain de la Ville de Saint-Paul-lès-Dax.

Les signataires de la convention sont la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme d'une part, et l'Association de Sauvegarde d'Action Educative des Landes (ASAEL) d'autre part.

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

- éclairage public ;
- études (maitrise d'œuvre, étude de sol, Coordonnateur SPS.....) ;
- travaux de voirie.

Il est prévu que l'extension et l'aménagement de la rue du Pouillon prolongée soient réalisés en 2018.

Le coût d'aménagement et/ou d'adaptation des équipements publics s'élève à 146 700 € HT.

Principes d'aménagement : 150 mètres linéaires environ.
Estimation prévisionnelle du coût des travaux (phase Etudes Préliminaires, en € HT)

Etudes maîtrise d'œuvre et divers	9 700 €
Travaux de voirie	125 000 €
Travaux d'éclairage public SYDEC (déduction faite de la subvention apportée par le SYDEC)	12 000 €
TOTAL	146 700 €

Le montant de la participation du constructeur s'élève à 63 000 € HT.

ID : 040-244000675-20171220-DEL191_2017-DE
Envoyé en préfecture le 02/01/2018
Reçu en préfecture le 02/01/2018
Affiché le 02/01/2018

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

APRES AVOIR ENTENDU LE RAPPORTEUR,

LE CONSEIL, A L'UNANIMITE,

Article 1 : **APPROUVE** la convention de Projet Urbain Partenarial pour l'opération de construction de l'ASAEL 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 cette participation à la Ville de Saint-Paul-lès-Dax (les crédits nécessaires seront inscrits au budget 2018 en Aménagement du Territoire).

Article 5 : 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 20 décembre 2017
LA PRESIDENTE,

Elisabeth BONJEAN.

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

Projet Urbain Partenarial

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 maitrise 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.

		Participation aménageur		Participation publique	
	Coût total Net de taxes	**%**	**En € Net de taxes**	**%**	**En € Net de taxes**
Dévoiement 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 maitrise 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 maitres 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 maitrise d'ouvrage des différents concessionnaires en collaboration avec la Ville de Saint-Paul-lès-Dax.

Le carrefour giratoire sera réalisé sous maitrise 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 procèdera 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 maitres 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 connaitre 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, lu et approuvé

Joël CHASTENET

Lu et approuvé (1) lu et approuvé

Pour le Grand Dax

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN.

Lu et approuvé (1)

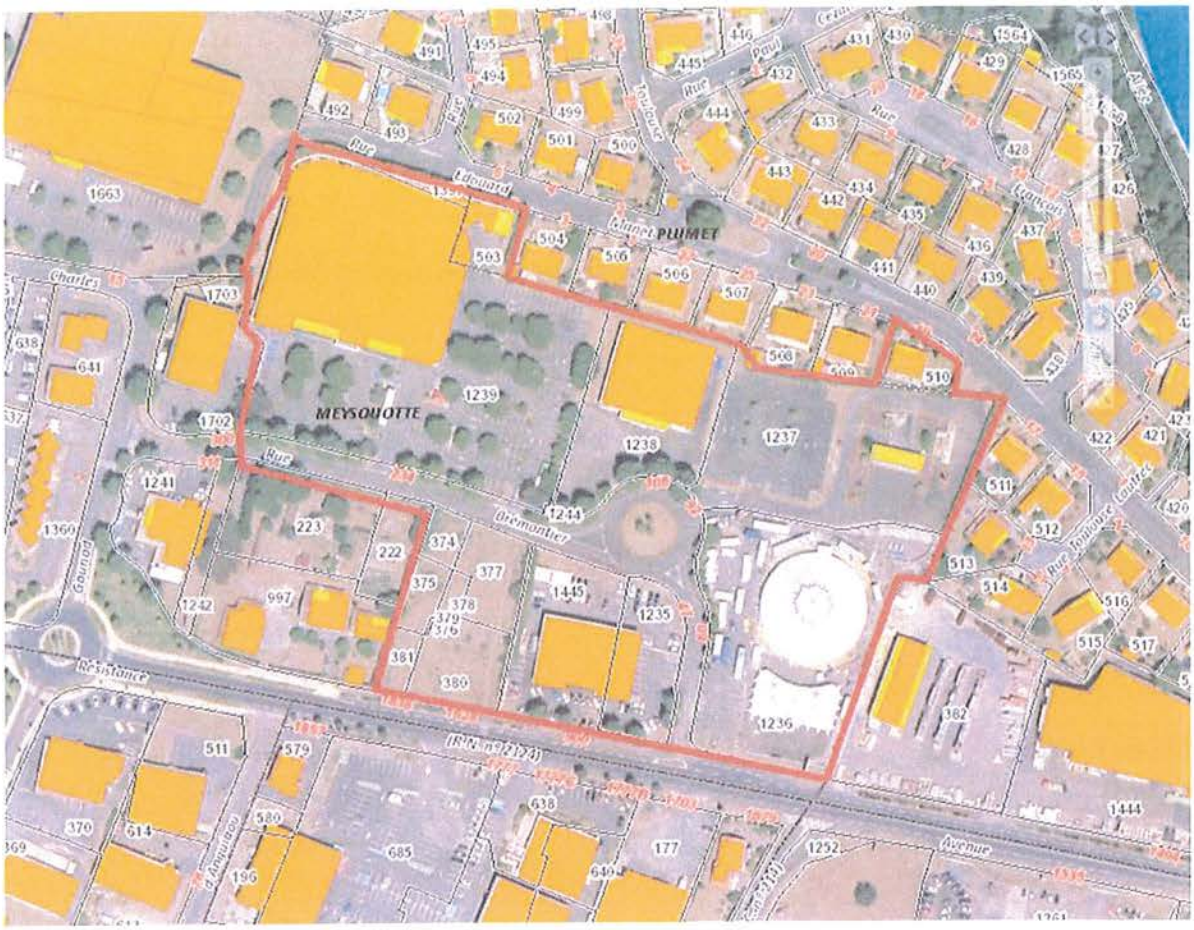
Pour la société MEYSSOUOTTE

Le Gérant, lu et approuvé

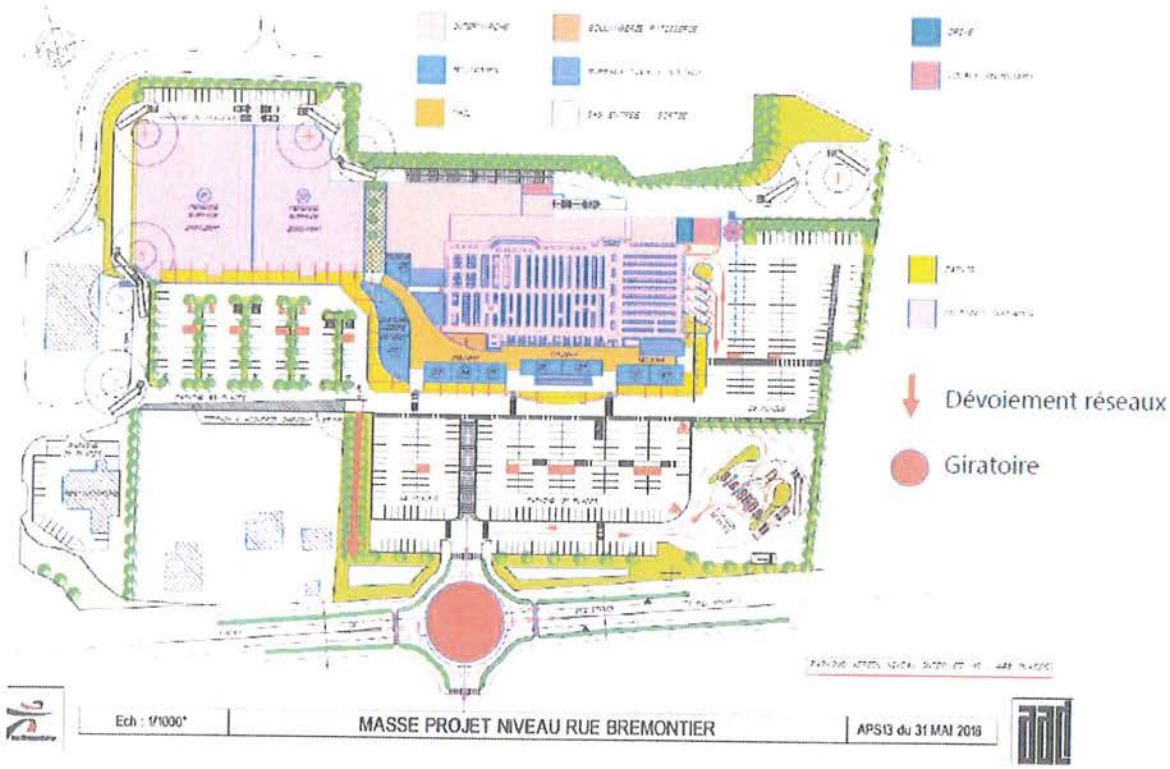
Joël CHASTENET

(1) Mention manuscrite

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.

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

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 DETOUILLON 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 :

	Donne pouvoir à :
M. MAUCLAIR Stéphane	M. DROUIN André
Mme LOUME-SEIXO Viviane	M. LALANNE Jean-Pierre
Mme DOURTHE Sarah	M. DAGES Pascal
M. LE GLOAHEC Jean-Michel	Mme NIGITA Lydia
Mme CAZENAVE Sandrine	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,

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

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).

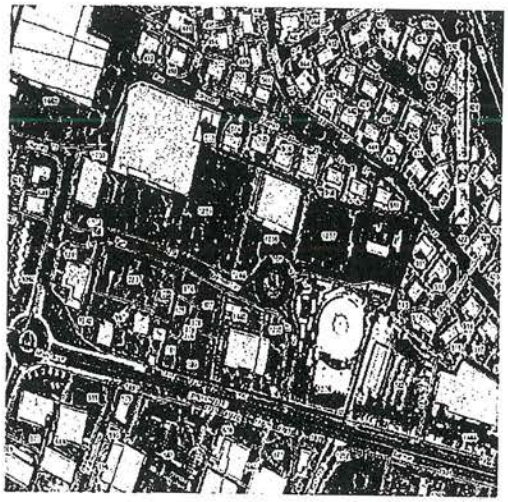
Le dévoiement des réseaux secs et humides sera réalisé sous maitrise d'ouvrage des différents concessionnaires en collaboration avec la Ville de Saint-Paul-lès-Dax.
Le carrefour giratoire sera réalisé sous maitrise d'ouvrage publique (Ville ou Communauté d'Agglomération du Grand Dax), selon l'avancement 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.

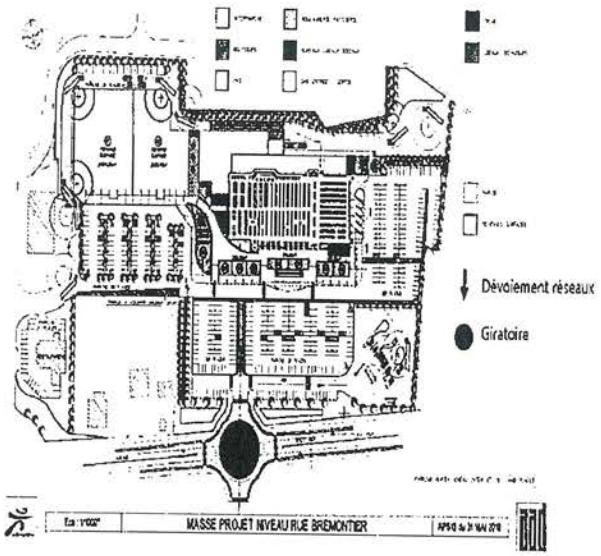
La Ville de Saint-Paul-lès-Dax a émis un avis favorable à la convention de PUP.

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

Périmètre de la convention :



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).

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

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.

Département des LANDES

COMMUNE DE MÉES

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) DU SECTEUR DE LAUSTES

ENTRE

La commune de MÉES, représentée par Monsieur Alain BUCAU, Maire, en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 28 janvier 2014 et désignée dans ce qui suit par les mots : « la commune »,

La SARL Henri REMAZEILLES et Fils, représentée par Monsieur Alfred REMAZEILLES, Gérant, en vertu d'une convention signée entre les divers propriétaires des terrains objets de la convention de PUP, sise à Saint-Loubouer (40320), et immatriculée au RCS de Mont-de-Marsan sous le numéro 896 450 053, en qualité de propriétaire de la zone au nord de la RD 824, et désignée dans ce qui suit par les mots : « le propriétaire de la zone nord »,

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax, représentée par Monsieur Jean-Marie ABADIE en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 16 janvier 2014, en qualité de propriétaire de la zone au sud de la RD 824, et désignée dans ce qui suit par les mots : « le propriétaire de la zone sud »,

Le 5 février 2014

réambule :

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

« 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. 121-2, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

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. »

Contexte

Deux zones d'activités économiques s'étendent de part et d'autre de la RD 824, sur une superficie de 32,9 hectares (annexe 1). Ces deux zones font l'objet de la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) dans le cadre de leur aménagement :
- 10,7 hectares pour la zone d'activités économiques au nord de la RD 824, soit 30 % de la superficie totale ;
- 22,2 hectares pour la zone d'activités économiques au sud de la RD 824, soit 70 % de la superficie totale.

Ces terrains sont classés au POS de la commune en zone IINA. La zone IINA correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions destinées aux activités économiques, ainsi que les constructions, installations, équipements collectifs et occupations du sol qui en sont le complément normal.

Pour financer les travaux de viabilisation, il est proposé d'établir une convention de PUP.

Les parties signataires de la convention de PUP sont :
- la commune de Mées compétente en matière d'urbanisme ;
- la SARL Henri Remazeilles en qualité de propriétaire et d'aménageur de la zone d'activités économiques au nord de la RD 824 ;
- la Communauté d'Agglomération du Grand Dax en qualité de propriétaire de la zone d'activités économiques au sud de la RD 824.

La participation des propriétaires est acquittée sous forme de contribution financière.

Il est précisé que la commune de MÉES a institué la taxe d'aménagement.

Ceci exposé, il est arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Les terrains objets de la convention de projet urbain partenarial

Le périmètre des terrains concernés par la présente convention est délimité sur le plan joint en annexe 1.
Les références cadastrales sont les suivantes :

- *pour la zone au nord de la RD 824*

AA 55	AA 83	AA 85
AA 76	AA 84	AA 86

Ces terrains sont la propriété de CAVALIER IMMOBILIER, MOBADOUR, SARL Henri REMAZEILLES et Fils. Les divers propriétaires sont représentés par la SARL Henri REMAZEILLES et Fils (convention portant délégation de pouvoir à la SARL Henri Remazeilles et Fils en annexe 2).

- *pour la zone au sud de la RD 824*

AO 3	AO 57	AO 63
AO 10	AO 59	AO 65
AO 55	AO 61	AO 93

Ces terrains sont la propriété de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Article 2 - Les équipements publics nécessaires à l'aménagement de la zone d'activités économiques

Les équipements publics rendus nécessaires pour l'aménagement des terrains objets de la convention de PUP concernent :

- l'assainissement collectif (réseau et station d'épuration) ;
- l'eau potable ;
- la voirie.

Les réseaux assainissement collectif et eau potable sont réalisés par le SYDEC (Syndicat d'équipement des Communes des Landes) au titre des compétences eau potable et assainissement collectif qui lui ont été transférées par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2002.
La voirie est réalisée par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax au titre de la compétence voirie dont mention est faite dans l'arrêté préfectoral n° 2013-416 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax en date du 9 juillet 2013.

Article 3- Le coût de réalisation des équipements publics et la participation financière du propriétaire

Le tableau ci-après détaille le coût des équipements nécessaires ainsi que les participations financières des propriétaires.
Cette participation est calculée au prorata des surfaces et des besoins des usagers des zones d'activités économiques.

SARL Henri Remazeilles et Fils				
Nature des travaux	**Montant des travaux**	**Participation**	**Montant à payer**	**TOTAL participation SARL Henri Remazeilles**
Eau potable	46 000 €	100%	**46 000 €**	**361 910 €**
Eaux usées (Réseau + poste de relèvement et de refoulement)	99 000 €	100%	**99 000 €**	
Création réseau assainissement	225 000 €	**30%**	**67 500 €**	
Station d'épuration	228 700 €(1)	**30%**	**68 610 €**	
Voirie	101 000 €	**80%(2)**	**80 800 €**	

Communauté d'Agglomération du Grand Dax				
Nature des travaux	**Montant des travaux**	**Participation**	**Montant à payer**	**TOTAL participation Grand Dax**
Création réseau assainissement	225 000 €	**70%**	**157 500 €**	**317 590 €**
Station d'épuration	228 700 €(1)	**70%**	**160 090 €**	

(1) Le montant total des travaux de réalisation de la station d'épuration est de 1 388 404 € HT, 914 817 € HT participations et subventions déduites. Un quart de la capacité de la station, soit 228 700 € HT, est dédié au traitement des eaux usées des zones d'activités.
(2) Les 20 % restants sont à la charge de l'Agglomération.

Sous réserve de l'accord de la commune et des propriétaires, le montant de la participation pourra être revu à la hausse ou à la baisse en fonction du montant réel des travaux de réalisation des équipements publics.

Article 4- Modalités de versement de la participation financière du propriétaire

Les sommes dues par les propriétaires seront versées à la commune de MÉES sur présentation d'un titre de recettes.
La commune reversera ensuite aux structures identifiées les montants correspondants aux travaux réalisés sous leur maîtrise d'ouvrage :
- au SYDEC pour la réalisation des travaux eau potable, eaux usées, création du réseau d'assainissement et réalisation de la station d'épuration ;
- à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax pour les travaux de voirie.

Les propriétaires s'engagent à verser à la commune la participation financière dans les délais suivants :
- un premier acompte de 50 % lors du premier permis de construire obtenu dans le périmètre de la convention de PUP, purgé du recours des tiers ;
- le solde, soit 50 %, lors de la première déclaration enregistrée en mairie attestant l'achèvement et la conformité des travaux liée à un permis de construire obtenu dans le périmètre de la convention de PUP.

Article 5- 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 pendant un délai de 10 ans à compter de la signature de la présente convention.

Article 6 : Durée de la convention

La durée de la convention est fixée à 10 ans.
La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 7 : Modification de la convention

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

A MÉES, le 5 février 2014

Lu et approuvé (1)

Pour la commune de MÉES

Le Maire,

lu et approuvé

MAIRIE DE MÉES (Landes)

Alain BUCAU.

Lu et approuvé (1)

Pour la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Lu et approuvé

Le Président,

Jean-Marie Abadie.

Lu et approuvé (1)

Pour la SARL Henri Remazeilles et Fils

Le Gérant,

lu et approuvé

Alfred REMAZEILLES.

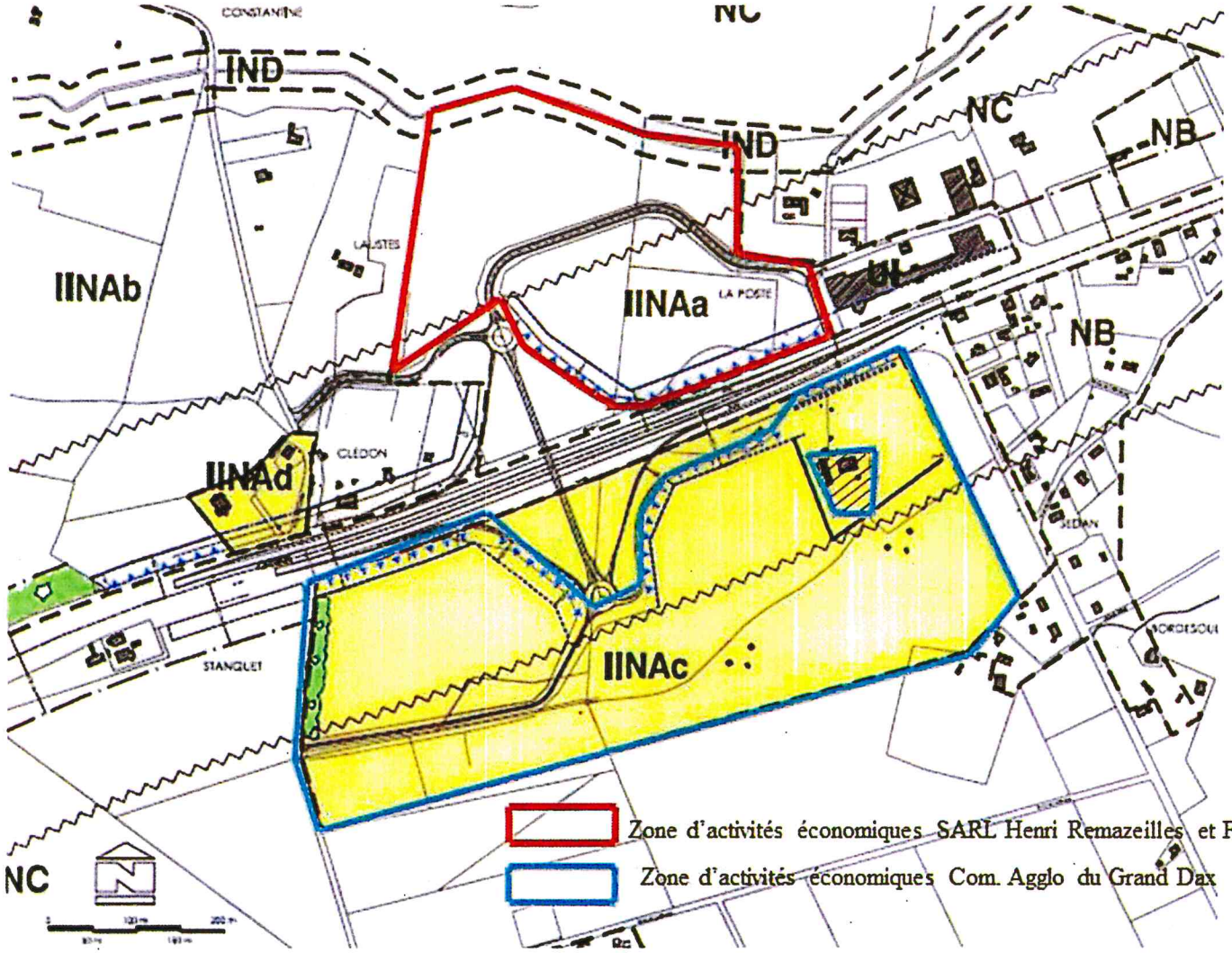
(1) mention manuscrite

Liste des annexes :

Annexe 1 : périmètre de la convention de PUP

Annexe 2 : convention portant délégation de pouvoir à la SARL Henri Remazeilles et Fils dans le cadre du projet d'aménagement de la zone Remazeilles

Annexe 1 : périmètre de la convention de PUP



Annexe 2 : convention portant délégation de pouvoir à la SARL Henri Remazeilles et Fils dans le cadre du projet d'aménagement de la zone Remazeilles

CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNEES suivantes :

La société MOBADOUR
SARL au capital de 50 840,00 €
Sise 19 rue des Barthes 64600 ANGLET
Immatriculée au RCS de Bayonne sous le numéro 302 412 457
Représentée par M. Jean REMAZEILLES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

La société LE CAVALIER
SARL au capital de 38 112,00 €
Sise à SAINT LOUBOUER (40320)
Immatriculée au RCS de MONT DE MARSAN sous le numéro 380 278 309
Représentée par M. Jean REMAZEILLES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

La société HENRI REMAZEILLES ET FILS
SARL au capital de 117 344,00 €
Sise à SAINT LOUBOUER (40320)
Immatriculée au RCS de MONT DE MARSAN sous le n°896 450 053
Représentée par M. Alfred REMAZEILLES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

EXPOSE PREALABLE

Les soussignées aux présentes sont propriétaires de parcelles de terrains mitoyennes sises à **MEES (40990) ZAE de Mées.**

Les soussignées ont un projet d'aménagement des quatre parcelles cadastrées suivantes :
- Section AA N°84 de 17 921m² dont la SARL LE CAVALIER est propriétaire,
- Section AA n°85 de 4 590 m² dont L'Indivision « SARL MOBADOUR - SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS » est propriétaire,
- Section AA n°86 de 27 213 m² dont L'Indivision « SARL MOBADOUR - SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS » est propriétaire,
- Section AA n°76 de 182 m² dont L'Indivision « SARL MOBADOUR - SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS » est propriétaire.

Dans le cadre de cet aménagement, les parties aux présentes ont convenu de **Déposer un Permis d'Aménager conjoint**, afin de procéder à la création de deux à trois lots à destination commerciale en vue de leur cession (plan du projet d'aménagement annexé aux présentes).

AR JR

JR

Un des lots prévu a déjà fait l'objet d'une promesse de vente au bénéfice de la société EURO DEPOT IMMOBILIER (enseigne BRICO-DEPOT) par acte authentique en date du 14 décembre 2012 établit par Maître Olivier DARMAILLACQ, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle « Olivier DARMAILLACQ et Philippe DUCASSE » sise à SOUSTONS (Landes).

Il est également prévu la signature d'un PUP (Projet Urbain Partenarial) avec la Communauté d'Agglomération du Grand Dax (CAGD), afin de prévoir les aménagements nécessaires à la viabilité du site des parties aux présentes, et du site prévu par la CAGD de l'autre côté de la route nationale.
En effet, ce PUP a pour objet de prévoir les aménagements communs aux deux sites et le partage des frais au prorata des surfaces détenues par chacun (à savoir approximativement 1/3 pour les soussignées et 2/3 pour la CAGD).

Afin de réaliser le projet faisant l'objet des présentes, **les travaux à prévoir et les coûts estimatifs sont les suivants :**

1) Livraison d'eau potable : 55 000 € HT selon devis des fournisseurs et intervenants (SYDEC...etc)
2) Réseau d'Assainissement à créer pour rejoindre le réseau existant à l'entrée du Bourg de la commune soit environ 900 mètres linéaires : 225 0000 € HT. Ces frais seront partagés avec la CAGD dans le cadre du PUP qui sera signé prochainement (soit un coût de 75 000 € HT environ)
3) Participation à la station d'épuration : 228 700 € HT partagés au prorata des surfaces avec la CAGD dans le cadre du PUP (soit un coût de 76 234 € HT environ)
4) Fonçage sous la Route Départementale 824 pour amener le réseau des eaux usées jusqu'aux parcelles concernées : 89 000 € HT environ.
5) Electricité : extension du réseau HTA (haute tension) : 60 000 € HT environ.
6) Réfection de la voirie centrale du « lotissement » : 80 000 € HT environ.
7) Les honoraires de l'expert géomètre M. Jean-Louis BARRERE du Cabinet DUNE de Saint Paul-Les-Dax (40990) ainsi que les honoraires de Jean-Michel Remazeilles
8) Les frais de viabilisation des parcelles concernées par le projet, à savoir le raccordement à tous les réseaux précités environ 60 000 € HT.
9) Diverses études obligatoires conformément à la législation en vigueur (Loi sur l'Eau, etc...)
10) L'installation du réseau téléphonique France Télécom

Un tableau récapitulatif des dépenses prévues est annexé aux présentes.

CECI EXPOSE,
IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

OBJET DU CONTRAT

L'objet de la présente convention est donc de fixer les modalités de prise en charge des frais afférents au projet, et à délégation des pouvoirs pour réaliser l'opération.

AM JR JR

TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET COUT DE L'OPERATION :

Les soussignés, après avoir pris connaissance des travaux à effectuer tels qu'énumérés ci-dessus et des coûts à engager, donnent expressément leur accord pour la réalisation du projet d'aménagement.

Les parties aux présentes s'engagent expressément à ne débuter les travaux d'aménagement que dès lors que la demande de CDAC effectuée par la société EURO DEPOT IMMOBILIER aura été purgée de tous recours, soit aux alentours du mois d'octobre 2013.

DELEGATION DE POUVOIR :

Les soussignées aux présentes **donnent tous pouvoirs, dès à présent, à la SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS, et Monsieur Alfred REMAZEILLES son Gérant,** aux fins de réaliser l'opération telle que décrite ci-dessus, faire toutes démarches administratives et notamment le dépôt de la demande du Permis d'Aménager, signer tout acte permettant la réalisation de l'opération et notamment signer en leur nom et pour leur compte le PUP avec l'Agglomération de Commune du Grand Dax, et plus généralement faire toutes déclarations et verser ou recevoir toutes sommes afin de réaliser l'opération aux conditions qu'ils jugeront les meilleures.

La société HENRI REMAZEILLES ET FILS, s'engage pour sa part, à tenir informé la SARL MOBADOUR et la SARL LE CAVALIER, de chaque évolution du projet et d'adresser copie de tous les actes signés et factures acquittées pour leur compte.

MODALITES DE REGLEMENT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT :

Les frais et honoraires des travaux d'aménagement tels qu'énoncés au préalable, seront partagés au prorata des surfaces détenues par les soussignées aux présentes.

La société MOBADOUR et la société HENRI REMAZEILLES ET FILS, s'engagent à prendre en charge la quote-part revenant à la SARL LE CAVALIER, et ce, jusqu'à la réalisation de la vente du premier lot. Au terme de cette vente et après encaissement du prix de cession, la SARL LE CAVALIER remboursera sa quote-part de frais aux sociétés MOBADOUR et HENRI REMAZEILLES ET FILS.

La SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS ayant tous pouvoirs pour réaliser l'opération, pourra demander à la SARL MOBADOUR le partage des frais au fur et à mesure de la réalisation du projet, sur justificatifs.

AR
JR

JR

REDACTION – ELECTION DE DOMICILE - LITIGES

Les présentes ont été rédigées sur les déclarations et volontés des parties qui déchargent expressément le rédacteur des présentes de tous conflits pouvant naître entre les parties, ledit rédacteur n'ayant pas été informé des conventions antérieures et des méthodes d'évaluation retenues dans les présentes.

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile, en leur siège social respectif sus indiqué.

Pour toute contestation qui s'élèverait entre les parties relativement à l'interprétation ou/et à l'exécution des présentes, les soussignés désignent expressément le Tribunal de Commerce de Bayonne, seul compétent, cela même en cas de pluralité d'instances, de défendeurs, ou de parties, demandes incidentes, appel en garantie, ou mise en cause et même par voie de référé.

Fait en quatre exemplaires originaux,

A Saint Loubouer,

Le 15.1.2013

SARL MOBADOUR
M. Jean REMAZEILLES

SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS
M. Alfred REMAZEILLES

SARL LE CAVALIER
M. Jean REMAZEILLES

ANNEXES :

- Plan du SYDEC
- Plan du projet d'aménagement
- Tableau récapitulatif des dépenses prévues

AR

JR

JR

Département des LANDES

COMMUNE DE MÉES

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) DU SECTEUR DE LAUSTES

ENTRE

La commune de MÉES, représentée par Monsieur Alain BUCAU, Maire, en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 28 janvier 2014 et désignée dans ce qui suit par les mots : « la commune »,

La SARL Henri REMAZEILLES et Fils, représentée par Monsieur Alfred REMAZEILLES, Gérant, en vertu d'une convention signée entre les divers propriétaires des terrains objets de la convention de PUP, sise à Saint-Loubouer (40320), et immatriculée au RCS de Mont-de-Marsan sous le numéro 896 450 053, en qualité de propriétaire de la zone au nord de la RD 824, et désignée dans ce qui suit par les mots : « le propriétaire de la zone nord »,

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax, représentée par Monsieur Jean-Marie ABADIE en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 16 janvier 2014, en qualité de propriétaire de la zone au sud de la RD 824, et désignée dans ce qui suit par les mots : « le propriétaire de la zone sud »,

Le 5 février 2014

Préambule :

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

« 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. 121-2, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

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. »

Contexte

Deux zones d'activités économiques s'étendent de part et d'autre de la RD 824, sur une superficie de 32,9 hectares (annexe 1). Ces deux zones font l'objet de la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) dans le cadre de leur aménagement :
- 10,7 hectares pour la zone d'activités économiques au nord de la RD 824, soit 30 % de la superficie totale ;
- 22,2 hectares pour la zone d'activités économiques au sud de la RD 824, soit 70 % de la superficie totale.

Ces terrains sont classés au POS de la commune en zone IINA. La zone IINA correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions destinées aux activités économiques, ainsi que les constructions, installations, équipements collectifs et occupations du sol qui en sont le complément normal.

Pour financer les travaux de viabilisation, il est proposé d'établir une convention de PUP.

Les parties signataires de la convention de PUP sont :
- la commune de Mées compétente en matière d'urbanisme ;
- la SARL Henri Remazeilles en qualité de propriétaire et d'aménageur de la zone d'activités économiques au nord de la RD 824 ;
- la Communauté d'Agglomération du Grand Dax en qualité de propriétaire de la zone d'activités économiques au sud de la RD 824.

La participation des propriétaires est acquittée sous forme de contribution financière.

Il est précisé que la commune de MÉES a institué la taxe d'aménagement.

Ceci exposé, il est arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Les terrains objets de la convention de projet urbain partenarial

Le périmètre des terrains concernés par la présente convention est délimité sur le plan joint en annexe 1.
Les références cadastrales sont les suivantes :

- *pour la zone au nord de la RD 824*

AA 55	AA 83	AA 85
AA 76	AA 84	AA 86

Ces terrains sont la propriété de CAVALIER IMMOBILIER, MOBADOUR, SARL Henri REMAZEILLES et Fils. Les divers propriétaires sont représentés par la SARL Henri REMAZEILLES et Fils (convention portant délégation de pouvoir à la SARL Henri Remazeilles et Fils en annexe 2).

- *pour la zone au sud de la RD 824*

AO 3	AO 57	AO 63
AO 10	AO 59	AO 65
AO 55	AO 61	AO 93

Ces terrains sont la propriété de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Article 2 - Les équipements publics nécessaires à l'aménagement de la zone d'activités économiques

Les équipements publics rendus nécessaires pour l'aménagement des terrains objets de la convention de PUP concernent :

- l'assainissement collectif (réseau et station d'épuration) ;
- l'eau potable ;
- la voirie.

Les réseaux assainissement collectif et eau potable sont réalisés par le SYDEC (Syndicat d'équipement des Communes des Landes) au titre des compétences eau potable et assainissement collectif qui lui ont été transférées par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2002.
La voirie est réalisée par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax au titre de la compétence voirie dont mention est faite dans l'arrêté préfectoral n° 2013-416 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax en date du 9 juillet 2013.

Article 3- Le coût de réalisation des équipements publics et la participation financière du propriétaire

Le tableau ci-après détaille le coût des équipements nécessaires ainsi que les participations financières des propriétaires.
Cette participation est calculée au prorata des surfaces et des besoins des usagers des zones d'activités économiques.

SARL Henri Remazeilles et Fils				
Nature des travaux	**Montant des travaux**	**Participation**	**Montant à payer**	**TOTAL participation SARL Henri Remazeilles**
Eau potable	46 000 €	100%	**46 000 €**	**361 910 €**
Eaux usées (Réseau + poste de relèvement et de refoulement)	99 000 €	100%	**99 000 €**	
Création réseau assainissement	225 000 €	**30%**	**67 500 €**	
Station d'épuration	228 700 €(1)	**30%**	**68 610 €**	
Voirie	101 000 €	**80%**(2)	**80 800 €**	
Communauté d'Agglomération du Grand Dax				
Nature des travaux	**Montant des travaux**	**Participation**	**Montant à payer**	**TOTAL participation Grand Dax**
Création réseau assainissement	225 000 €	**70%**	**157 500 €**	**317 590 €**
Station d'épuration	228 700 €(1)	**70%**	**160 090 €**	

(1) Le montant total des travaux de réalisation de la station d'épuration est de 1 388 404 € HT, 914 817 € HT participations et subventions déduites. Un quart de la capacité de la station, soit 228 700 € HT, est dédié au traitement des eaux usées des zones d'activités.
(2) Les 20 % restants sont à la charge de l'Agglomération.

Sous réserve de l'accord de la commune et des propriétaires, le montant de la participation pourra être revu à la hausse ou à la baisse en fonction du montant réel des travaux de réalisation des équipements publics.

Article 4- Modalités de versement de la participation financière du propriétaire

Les sommes dues par les propriétaires seront versées à la commune de MÉES sur présentation d'un titre de recettes.
La commune reversera ensuite aux structures identifiées les montants correspondants aux travaux réalisés sous leur maîtrise d'ouvrage :
- au SYDEC pour la réalisation des travaux eau potable, eaux usées, création du réseau d'assainissement et réalisation de la station d'épuration ;
- à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax pour les travaux de voirie.

Les propriétaires s'engagent à verser à la commune la participation financière dans les délais suivants :
- un premier acompte de 50 % lors du premier permis de construire obtenu dans le périmètre de la convention de PUP, purgé du recours des tiers ;
- le solde, soit 50 %, lors de la première déclaration enregistrée en mairie attestant l'achèvement et la conformité des travaux liée à un permis de construire obtenu dans le périmètre de la convention de PUP.

Article 5- 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 pendant un délai de 10 ans à compter de la signature de la présente convention.

Article 6 : Durée de la convention

La durée de la convention est fixée à 10 ans.
La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 7 : Modification de la convention

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

A MÉES, le 5 février 2014

Lu et approuvé (1)

Pour la commune de MÉES

Le Maire,

Lu et approuvé

MAIRIE DE MÉES (Landes)

Alain BUCAU.

Lu et approuvé (1)

Pour la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Lu et approuvé

Le Président,

Jean-Marie Abadie.

Lu et approuvé (1)

Pour la SARL Henri Remazeilles et Fils

Le Gérant,

lu et approuvé

Alfred REMAZEILLES.

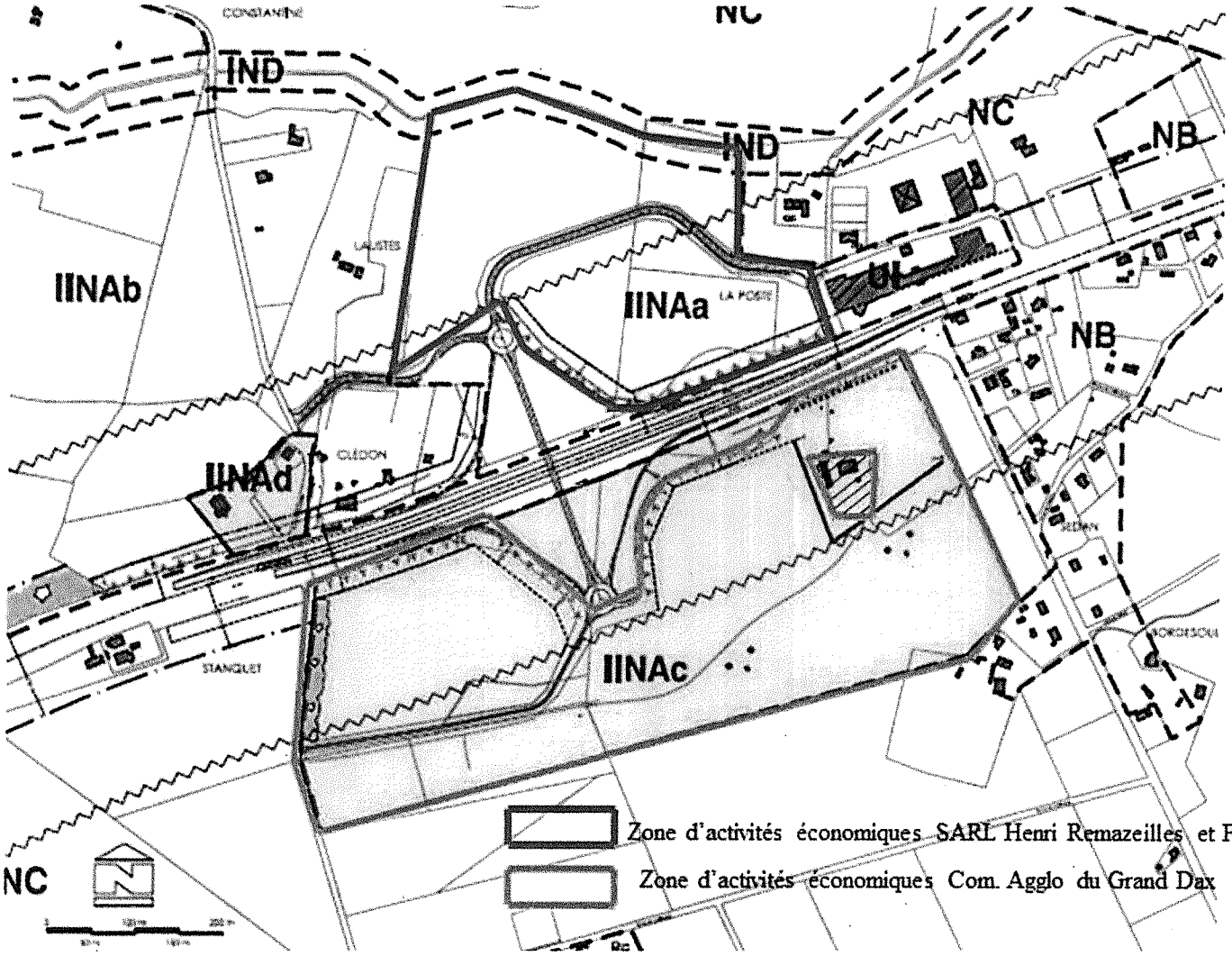
(1) mention manuscrite

Liste des annexes :

Annexe 1 : périmètre de la convention de PUP

Annexe 2 : convention portant délégation de pouvoir à la SARL Henri Remazeilles et Fils dans le cadre du projet d'aménagement de la zone Remazeilles

Annexe 1 : périmètre de la convention de PUP



Annexe 2 : convention portant délégation de pouvoir à la SARL Henri Remazeilles et Fils dans le cadre du projet d'aménagement de la zone Remazeilles

CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNEES suivantes :

La société MOBADOUR
SARL au capital de 50 840,00 €
Sise 19 rue des Barthes 64600 ANGLET
Immatriculée au RCS de Bayonne sous le numéro 302 412 457
Représentée par M. Jean REMAZEILLES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

La société LE CAVALIER
SARL au capital de 38 112,00 €
Sise à SAINT LOUBOUER (40320)
Immatriculée au RCS de MONT DE MARSAN sous le numéro 380 278 309
Représentée par M. Jean REMAZEILLES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

La société HENRI REMAZEILLES ET FILS
SARL au capital de 117 344,00 €
Sise à SAINT LOUBOUER (40320)
Immatriculée au RCS de MONT DE MARSAN sous le n°896 450 053
Représentée par M. Alfred REMAZEILLES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

EXPOSE PREALABLE

Les soussignées aux présentes sont propriétaires de parcelles de terrains mitoyennes sises à **MEES (40990) ZAE de Mées.**

Les soussignées ont un projet d'aménagement des quatre parcelles cadastrées suivantes :
- Section AA N°84 de 17 921m² dont la SARL LE CAVALIER est propriétaire,
- Section AA n°85 de 4 590 m² dont L'Indivision « SARL MOBADOUR - SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS » est propriétaire,
- Section AA n°86 de 27 213 m² dont L'Indivision « SARL MOBADOUR - SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS » est propriétaire,
- Section AA n°76 de 182 m² dont L'Indivision « SARL MOBADOUR - SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS » est propriétaire.

Dans le cadre de cet aménagement, les parties aux présentes ont convenu de **Déposer un Permis d'Aménager conjoint,** afin de procéder à la création de deux à trois lots à destination commerciale en vue de leur cession (plan du projet d'aménagement annexé aux présentes).

AR JR

JR

Un des lots prévu a déjà fait l'objet d'une promesse de vente au bénéfice de la société EURO DEPOT IMMOBILIER (enseigne BRICO-DEPOT) par acte authentique en date du 14 décembre 2012 établit par Maître Olivier DARMAILLACQ, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle « Olivier DARMAILLACQ et Philippe DUCASSE » sise à SOUSTONS (Landes).

Il est également prévu la signature d'un PUP (Projet Urbain Partenarial) avec la Communauté d'Agglomération du Grand Dax (CAGD), afin de prévoir les aménagements nécessaires à la viabilité du site des parties aux présentes, et du site prévu par la CAGD de l'autre côté de la route nationale.
En effet, ce PUP a pour objet de prévoir les aménagements communs aux deux sites et le partage des frais au prorata des surfaces détenues par chacun (à savoir approximativement 1/3 pour les soussignées et 2/3 pour la CAGD).

Afin de réaliser le projet faisant l'objet des présentes, **les travaux à prévoir et les coûts estimatifs sont les suivants :**

1) Livraison d'eau potable : 55 000 € HT selon devis des fournisseurs et intervenants (SYDEC...etc)
2) Réseau d'Assainissement à créer pour rejoindre le réseau existant à l'entrée du Bourg de la commune soit environ 900 mètres linéaires : 225 0000 € HT. Ces frais seront partagés avec la CAGD dans le cadre du PUP qui sera signé prochainement (soit un coût de 75 000 € HT environ)
3) Participation à la station d'épuration : 228 700 € HT partagés au prorata des surfaces avec la CAGD dans le cadre du PUP (soit un coût de 76 234 € HT environ)
4) Fonçage sous la Route Départementale 824 pour amener le réseau des eaux usées jusqu'aux parcelles concernées : 89 000 € HT environ.
5) Electricité : extension du réseau HTA (haute tension) : 60 000 € HT environ.
6) Réfection de la voirie centrale du « lotissement » : 80 000 € HT environ.
7) Les honoraires de l'expert géomètre M. Jean-Louis BARRERE du Cabinet DUNE de Saint Paul-Les-Dax (40990) ainsi que les honoraires de Jean-Michel Remazeilles
8) Les frais de viabilisation des parcelles concernées par le projet, à savoir le raccordement à tous les réseaux précités environ 60 000 € HT.
9) Diverses études obligatoires conformément à la législation en vigueur (Loi sur l'Eau, etc...)
10) L'installation du réseau téléphonique France Télécom

Un tableau récapitulatif des dépenses prévues est annexé aux présentes.

CECI EXPOSE,
IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

OBJET DU CONTRAT

L'objet de la présente convention est donc de fixer les modalités de prise en charge des frais afférents au projet, et à délégation des pouvoirs pour réaliser l'opération.

AM JR JR

TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET COUT DE L'OPERATION :

Les soussignés, après avoir pris connaissance des travaux à effectuer tels qu'énumérés ci-dessus et des coûts à engager, donnent expressément leur accord pour la réalisation du projet d'aménagement.

Les parties aux présentes s'engagent expressément à ne débuter les travaux d'aménagement que dès lors que la demande de CDAC effectuée par la société EURO DEPOT IMMOBILIER aura été purgée de tous recours, soit aux alentours du mois d'octobre 2013.

DELEGATION DE POUVOIR :

Les soussignées aux présentes **donnent tous pouvoirs, dès à présent, à la SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS, et Monsieur Alfred REMAZEILLES son Gérant**, aux fins de réaliser l'opération telle que décrite ci-dessus, faire toutes démarches administratives et notamment le dépôt de la demande du Permis d'Aménager, signer tout acte permettant la réalisation de l'opération et notamment signer en leur nom et pour leur compte le PUP avec l'Agglomération de Commune du Grand Dax, et plus généralement faire toutes déclarations et verser ou recevoir toutes sommes afin de réaliser l'opération aux conditions qu'ils jugeront les meilleures.

La société HENRI REMAZEILLES ET FILS, s'engage pour sa part, à tenir informé la SARL MOBADOUR et la SARL LE CAVALIER, de chaque évolution du projet et d'adresser copie de tous les actes signés et factures acquittées pour leur compte.

MODALITES DE REGLEMENT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT :

Les frais et honoraires des travaux d'aménagement tels qu'énoncés au préalable, seront partagés au prorata des surfaces détenues par les soussignées aux présentes.

La société MOBADOUR et la société HENRI REMAZEILLES ET FILS, s'engagent à prendre en charge la quote-part revenant à la SARL LE CAVALIER, et ce, jusqu'à la réalisation de la vente du premier lot. Au terme de cette vente et après encaissement du prix de cession, la SARL LE CAVALIER remboursera sa quote-part de frais aux sociétés MOBADOUR et HENRI REMAZEILLES ET FILS.

La SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS ayant tous pouvoirs pour réaliser l'opération, pourra demander à la SARL MOBADOUR le partage des frais au fur et à mesure de la réalisation du projet, sur justificatifs.

AR
JR

JR

REDACTION – ELECTION DE DOMICILE - LITIGES

Les présentes ont été rédigées sur les déclarations et volontés des parties qui déchargent expressément le rédacteur des présentes de tous conflits pouvant naître entre les parties, ledit rédacteur n'ayant pas été informé des conventions antérieures et des méthodes d'évaluation retenues dans les présentes.

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile, en leur siège social respectif sus indiqué.

Pour toute contestation qui s'élèverait entre les parties relativement à l'interprétation ou/et à l'exécution des présentes, les soussignés désignent expressément le Tribunal de Commerce de Bayonne, seul compétent, cela même en cas de pluralité d'instances, de défendeurs, ou de parties, demandes incidentes, appel en garantie, ou mise en cause et même par voie de référé.

Fait en quatre exemplaires originaux,

A Saint Loubouer,

Le 15.1.2013

SARL MOBADOUR
M. Jean REMAZEILLES

SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS
M. Alfred REMAZEILLES

SARL LE CAVALIER
M. Jean REMAZEILLES

ANNEXES :

- Plan du SYDEC
- Plan du projet d'aménagement
- Tableau récapitulatif des dépenses prévues

AR

JR

JR

Département des LANDES

COMMUNE DE MÉES

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)
DU SECTEUR DE LAUSTES

AVENANT N°1

ENTRE

La commune de MÉES, représentée par Madame Lydia NIGITA, Maire, en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 2 juin 2014 et désignée dans ce qui suit par les mots : « la commune »,

La SARL Henri REMAZEILLES et Fils, représentée par Monsieur Alfred REMAZEILLES, Gérant, en vertu d'une convention signée entre les divers propriétaires des terrains objets de la convention de PUP, sise à Saint-Loubouer (40320), et immatriculée au RCS de Mont-de-Marsan sous le numéro 896 450 053, en qualité de propriétaire de la zone au nord de la RD 824, et désignée dans ce qui suit par les mots : « le propriétaire de la zone nord »,

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax, représentée par Madame Elisabeth BONJEAN en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 27 mai 2014, en qualité de propriétaire de la zone au sud de la RD 824, et désignée dans ce qui suit par les mots : « le propriétaire de la zone sud »,

Le 16 juin 2014

L'article 7 de la convention de Projet Urbain Partenarial signée le 5 février 2014 prévoit que tout élément entraînant une modification de ladite convention pourra faire l'objet d'avenant(s).

L'objet de l'avenant :

Modification des délais de versement de la participation financière du propriétaire afin que les travaux d'eau et assainissement puissent être réalisés plus rapidement ;

En outre et à titre d'information, le préambule sera corrigé, afin de tenir compte de l'évolution de la législation et des apports de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR.
Par ailleurs, l'article 5 de la convention sera complété pour préciser que, conformément à la législation, seule la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est concernée par cette exonération.
Cependant ces ajouts sont sans effet sur la convention.

Article 1- Modification du préambule

L'article L332-11-3 du Code de l'urbanisme est complété par les paragraphes en italique :

« 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. 121-2, 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. »

Article 2 – L'article 4 est modifié comme suit :

Les propriétaires s'engagent à verser à la commune la participation financière dans les délais suivants :

1- pour les travaux à réaliser sous maîtrise d'ouvrage du SYDEC :
- un premier acompte de 50 % du montant de la participation aux travaux d'eau et assainissement à la signature de la convention ;
- le solde, soit 50 % du montant de la participation aux travaux d'eau et assainissement à réception de ces travaux.

2- pour les travaux à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax :
- un premier acompte de 50 % du montant de la participation aux travaux de voirie à réception de l'ordre de service de démarrage des travaux ;
- le solde, soit 50 %, du montant de la participation aux travaux de voirie à réception du décompte général définitif des travaux.

Il est précisé que les travaux de voirie ne seront réalisés qu'à l'occasion de l'aménagement de la zone économique au Nord de la RD 824.

Article 3 – L'article 5 est modifié comme suit :

Les constructions édifiées dans le périmètre de la convention de PUP seront exonérées du paiement de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement pendant un délai de 10 ans à compter de la signature de la présente convention.

Article 4 – Dispositions générales

Tous les articles et clauses de la convention initiale qui ne sont pas modifiés dans cet avenant restent valables et continuent à s'appliquer tant qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent document lesquelles prévalent en cas de différence.

A MÉES, le 16 juin 2014

Lu et approuvé (1)

Pour la commune de MÉES

Le Maire, lu et approuvé

MAIRIE DE MÉES (Landes)

Lydia NICOLAS

Lu et approuvé (1)

Lu et approuvé

Pour la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN.

(1) mention manuscrite

Lu et approuvé (1)

Pour la SARL Henri Remazeilles et Fils

Le Gérant,

SARL Henri REMAZEILLES et Fils
Capital de 117344 €
40320 SAINT-LOUBOUER
RCS Mont de Marsan 896460053

Alfred REMAZEILLES.

lu et approuvé

HABITAT MOBILITÉS ÉCONOMIE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE

PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

4.6 - PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

PLUi-H approuvé le 18 décembre 2019 :	
1ère modification simplifiée du PLUi-H approuvée le 14 avril 2021	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 14 avril 2021 Le Président, M Julien DUBOIS

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal GRAND DAX

grand-dax.fr

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

CITADIA CONSEIL ecen conseil MERCAT CITADIA biotope

Département des LANDES

COMMUNE DE MÉES

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) DU SECTEUR DE LAUSTES

ENTRE

La commune de MÉES, représentée par Monsieur Alain BUCAU, Maire, en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 28 janvier 2014 et désignée dans ce qui suit par les mots : « la commune »,

La SARL Henri REMAZEILLES et Fils, représentée par Monsieur Alfred REMAZEILLES, Gérant, en vertu d'une convention signée entre les divers propriétaires des terrains objets de la convention de PUP, sise à Saint-Loubouer (40320), et immatriculée au RCS de Mont-de-Marsan sous le numéro 896 450 053, en qualité de propriétaire de la zone au nord de la RD 824, et désignée dans ce qui suit par les mots : « le propriétaire de la zone nord »,

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax, représentée par Monsieur Jean-Marie ABADIE en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 16 janvier 2014, en qualité de propriétaire de la zone au sud de la RD 824, et désignée dans ce qui suit par les mots : « le propriétaire de la zone sud »,

Le 5 février 2014

réambule :

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

« 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. 121-2, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

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. »

Contexte

Deux zones d'activités économiques s'étendent de part et d'autre de la RD 824, sur une superficie de 32,9 hectares (annexe 1). Ces deux zones font l'objet de la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) dans le cadre de leur aménagement :
- 10,7 hectares pour la zone d'activités économiques au nord de la RD 824, soit 30 % de la superficie totale ;
- 22,2 hectares pour la zone d'activités économiques au sud de la RD 824, soit 70 % de la superficie totale.

Ces terrains sont classés au POS de la commune en zone IINA. La zone IINA correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions destinées aux activités économiques, ainsi que les constructions, installations, équipements collectifs et occupations du sol qui en sont le complément normal.

Pour financer les travaux de viabilisation, il est proposé d'établir une convention de PUP.

Les parties signataires de la convention de PUP sont :
- la commune de Mées compétente en matière d'urbanisme ;
- la SARL Henri Remazeilles en qualité de propriétaire et d'aménageur de la zone d'activités économiques au nord de la RD 824 ;
- la Communauté d'Agglomération du Grand Dax en qualité de propriétaire de la zone d'activités économiques au sud de la RD 824.

La participation des propriétaires est acquittée sous forme de contribution financière.

Il est précisé que la commune de MÉES a institué la taxe d'aménagement.

Ceci exposé, il est arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Les terrains objets de la convention de projet urbain partenarial

Le périmètre des terrains concernés par la présente convention est délimité sur le plan joint en annexe 1.
Les références cadastrales sont les suivantes :

- *pour la zone au nord de la RD 824*

AA 55	AA 83	AA 85
AA 76	AA 84	AA 86

Ces terrains sont la propriété de CAVALIER IMMOBILIER, MOBADOUR, SARL Henri REMAZEILLES et Fils. Les divers propriétaires sont représentés par la SARL Henri REMAZEILLES et Fils (convention portant délégation de pouvoir à la SARL Henri Remazeilles et Fils en annexe 2).

- *pour la zone au sud de la RD 824*

AO 3	AO 57	AO 63
AO 10	AO 59	AO 65
AO 55	AO 61	AO 93

Ces terrains sont la propriété de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Article 2 - Les équipements publics nécessaires à l'aménagement de la zone d'activités économiques

Les équipements publics rendus nécessaires pour l'aménagement des terrains objets de la convention de PUP concernent :

- l'assainissement collectif (réseau et station d'épuration) ;
- l'eau potable ;
- la voirie.

Les réseaux assainissement collectif et eau potable sont réalisés par le SYDEC (Syndicat d'équipement des Communes des Landes) au titre des compétences eau potable et assainissement collectif qui lui ont été transférées par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2002.
La voirie est réalisée par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax au titre de la compétence voirie dont mention est faite dans l'arrêté préfectoral n° 2013-416 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax en date du 9 juillet 2013.

Article 3- Le coût de réalisation des équipements publics et la participation financière du propriétaire

Le tableau ci-après détaille le coût des équipements nécessaires ainsi que les participations financières des propriétaires.
Cette participation est calculée au prorata des surfaces et des besoins des usagers des zones d'activités économiques.

SARL Henri Remazeilles et Fils				
Nature des travaux	**Montant des travaux**	**Participation**	**Montant à payer**	**TOTAL participation SARL Henri Remazeilles**
Eau potable	46 000 €	100%	**46 000 €**	**361 910 €**
Eaux usées (Réseau + poste de relèvement et de refoulement)	99 000 €	100%	**99 000 €**	
Création réseau assainissement	225 000 €	**30%**	**67 500 €**	
Station d'épuration	228 700 €(1)	**30%**	**68 610 €**	
Voirie	101 000 €	**80%(2)**	**80 800 €**	

Communauté d'Agglomération du Grand Dax				
Nature des travaux	**Montant des travaux**	**Participation**	**Montant à payer**	**TOTAL participation Grand Dax**
Création réseau assainissement	225 000 €	**70%**	**157 500 €**	**317 590 €**
Station d'épuration	228 700 €(1)	**70%**	**160 090 €**	

(1) Le montant total des travaux de réalisation de la station d'épuration est de 1 388 404 € HT, 914 817 € HT participations et subventions déduites. Un quart de la capacité de la station, soit 228 700 € HT, est dédié au traitement des eaux usées des zones d'activités.
(2) Les 20 % restants sont à la charge de l'Agglomération.

Sous réserve de l'accord de la commune et des propriétaires, le montant de la participation pourra être revu à la hausse ou à la baisse en fonction du montant réel des travaux de réalisation des équipements publics.

Article 4- Modalités de versement de la participation financière du propriétaire

Les sommes dues par les propriétaires seront versées à la commune de MÉES sur présentation d'un titre de recettes.
La commune reversera ensuite aux structures identifiées les montants correspondants aux travaux réalisés sous leur maîtrise d'ouvrage :
- au SYDEC pour la réalisation des travaux eau potable, eaux usées, création du réseau d'assainissement et réalisation de la station d'épuration ;
- à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax pour les travaux de voirie.

Les propriétaires s'engagent à verser à la commune la participation financière dans les délais suivants :
- un premier acompte de 50 % lors du premier permis de construire obtenu dans le périmètre de la convention de PUP, purgé du recours des tiers ;
- le solde, soit 50 %, lors de la première déclaration enregistrée en mairie attestant l'achèvement et la conformité des travaux liée à un permis de construire obtenu dans le périmètre de la convention de PUP.

Article 5- 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 pendant un délai de 10 ans à compter de la signature de la présente convention.

Article 6 : Durée de la convention

La durée de la convention est fixée à 10 ans.
La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 7 : Modification de la convention

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

A MÉES, le 5 février 2014

Lu et approuvé (1)

Pour la commune de MÉES

Le Maire,

lu et approuvé

MAIRIE DE MÉES (Landes)

Alain BUCAU.

Lu et approuvé (1)

Pour la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Lu et approuvé

Le Président,

Jean-Marie Abadie.

Lu et approuvé (1)

Pour la SARL Henri Remazeilles et Fils

Le Gérant,

lu et approuvé

Alfred REMAZEILLES.

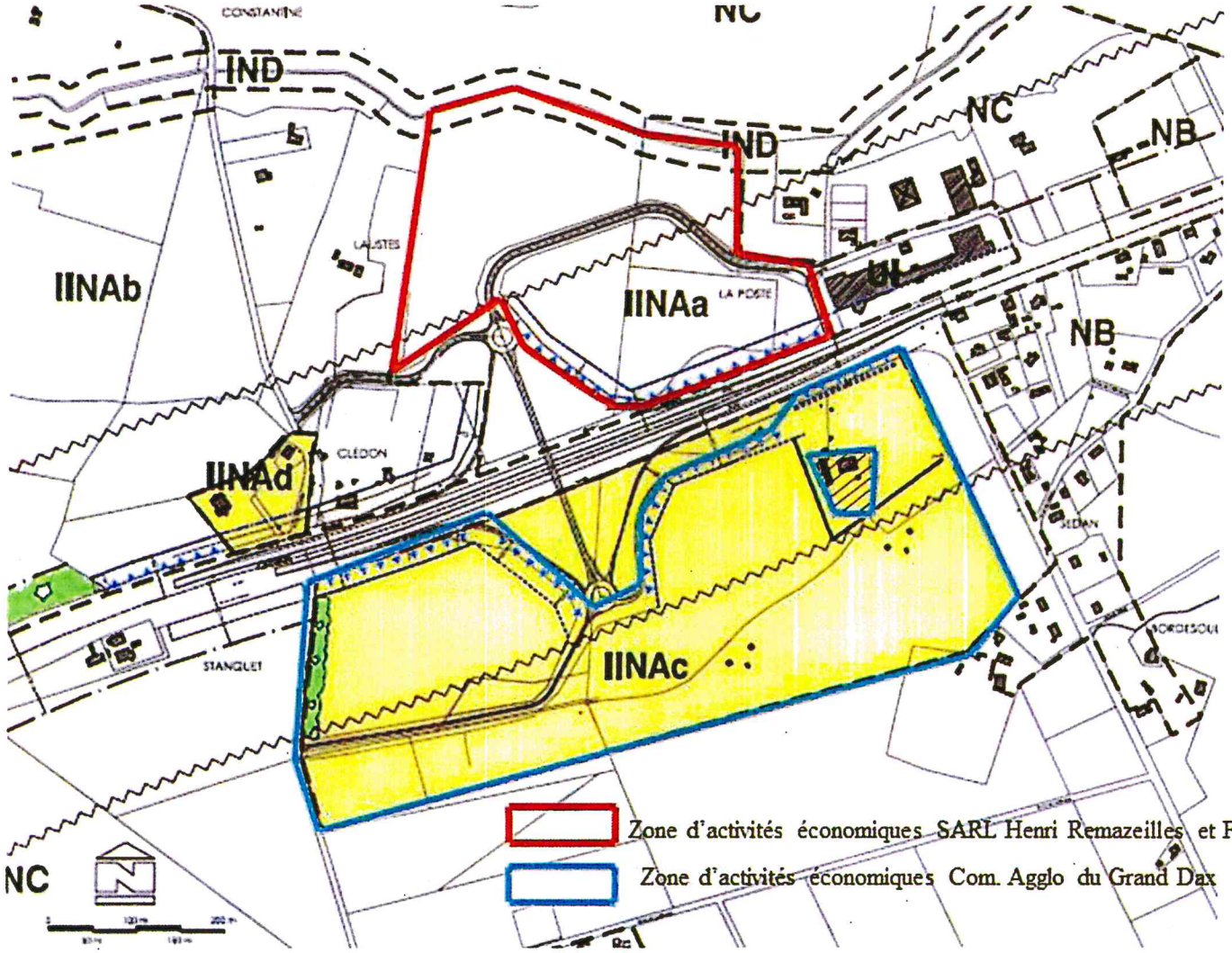
(1) mention manuscrite

Liste des annexes :

Annexe 1 : périmètre de la convention de PUP

Annexe 2 : convention portant délégation de pouvoir à la SARL Henri Remazeilles et Fils dans le cadre du projet d'aménagement de la zone Remazeilles

Annexe 1 : périmètre de la convention de PUP



Annexe 2 : convention portant délégation de pouvoir à la SARL Henri Remazeilles et Fils dans le cadre du projet d'aménagement de la zone Remazeilles

CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNEES suivantes :

La société MOBADOUR
SARL au capital de 50 840,00 €
Sise 19 rue des Barthes 64600 ANGLET
Immatriculée au RCS de Bayonne sous le numéro 302 412 457
Représentée par M. Jean REMAZEILLES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

La société LE CAVALIER
SARL au capital de 38 112,00 €
Sise à SAINT LOUBOUER (40320)
Immatriculée au RCS de MONT DE MARSAN sous le numéro 380 278 309
Représentée par M. Jean REMAZEILLES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

La société HENRI REMAZEILLES ET FILS
SARL au capital de 117 344,00 €
Sise à SAINT LOUBOUER (40320)
Immatriculée au RCS de MONT DE MARSAN sous le n°896 450 053
Représentée par M. Alfred REMAZEILLES, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

EXPOSE PREALABLE

Les soussignées aux présentes sont propriétaires de parcelles de terrains mitoyennes sises à **MEES (40990) ZAE de Mées.**

Les soussignées ont un projet d'aménagement des quatre parcelles cadastrées suivantes :
- Section AA N°84 de 17 921m² dont la SARL LE CAVALIER est propriétaire,
- Section AA n°85 de 4 590 m² dont L'Indivision « SARL MOBADOUR - SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS » est propriétaire,
- Section AA n°86 de 27 213 m² dont L'Indivision « SARL MOBADOUR - SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS » est propriétaire,
- Section AA n°76 de 182 m² dont L'Indivision « SARL MOBADOUR - SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS » est propriétaire.

Dans le cadre de cet aménagement, les parties aux présentes ont convenu de **Déposer un Permis d'Aménager conjoint**, afin de procéder à la création de deux à trois lots à destination commerciale en vue de leur cession (plan du projet d'aménagement annexé aux présentes).

AR JR

JR

Un des lots prévu a déjà fait l'objet d'une promesse de vente au bénéfice de la société EURO DEPOT IMMOBILIER (enseigne BRICO-DEPOT) par acte authentique en date du 14 décembre 2012 établit par Maître Olivier DARMAILLACQ, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle « Olivier DARMAILLACQ et Philippe DUCASSE » sise à SOUSTONS (Landes).

Il est également prévu la signature d'un PUP (Projet Urbain Partenarial) avec la Communauté d'Agglomération du Grand Dax (CAGD), afin de prévoir les aménagements nécessaires à la viabilité du site des parties aux présentes, et du site prévu par la CAGD de l'autre côté de la route nationale.
En effet, ce PUP a pour objet de prévoir les aménagements communs aux deux sites et le partage des frais au prorata des surfaces détenues par chacun (à savoir approximativement 1/3 pour les soussignées et 2/3 pour la CAGD).

Afin de réaliser le projet faisant l'objet des présentes, **les travaux à prévoir et les coûts estimatifs sont les suivants :**

1) Livraison d'eau potable : 55 000 € HT selon devis des fournisseurs et intervenants (SYDEC...etc)
2) Réseau d'Assainissement à créer pour rejoindre le réseau existant à l'entrée du Bourg de la commune soit environ 900 mètres linéaires : 225 0000 € HT. Ces frais seront partagés avec la CAGD dans le cadre du PUP qui sera signé prochainement (soit un coût de 75 000 € HT environ)
3) Participation à la station d'épuration : 228 700 € HT partagés au prorata des surfaces avec la CAGD dans le cadre du PUP (soit un coût de 76 234 € HT environ)
4) Fonçage sous la Route Départementale 824 pour amener le réseau des eaux usées jusqu'aux parcelles concernées : 89 000 € HT environ.
5) Electricité : extension du réseau HTA (haute tension) : 60 000 € HT environ.
6) Réfection de la voirie centrale du « lotissement » : 80 000 € HT environ.
7) Les honoraires de l'expert géomètre M. Jean-Louis BARRERE du Cabinet DUNE de Saint Paul-Les-Dax (40990) ainsi que les honoraires de Jean-Michel Remazeilles
8) Les frais de viabilisation des parcelles concernées par le projet, à savoir le raccordement à tous les réseaux précités environ 60 000 € HT.
9) Diverses études obligatoires conformément à la législation en vigueur (Loi sur l'Eau, etc...)
10) L'installation du réseau téléphonique France Télécom

Un tableau récapitulatif des dépenses prévues est annexé aux présentes.

CECI EXPOSE,
IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

OBJET DU CONTRAT

L'objet de la présente convention est donc de fixer les modalités de prise en charge des frais afférents au projet, et à délégation des pouvoirs pour réaliser l'opération.

AM JR JR

TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET COUT DE L'OPERATION :

Les soussignés, après avoir pris connaissance des travaux à effectuer tels qu'énumérés ci-dessus et des coûts à engager, donnent expressément leur accord pour la réalisation du projet d'aménagement.

Les parties aux présentes s'engagent expressément à ne débuter les travaux d'aménagement que dès lors que la demande de CDAC effectuée par la société EURO DEPOT IMMOBILIER aura été purgée de tous recours, soit aux alentours du mois d'octobre 2013.

DELEGATION DE POUVOIR :

Les soussignées aux présentes **donnent tous pouvoirs, dès à présent, à la SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS, et Monsieur Alfred REMAZEILLES son Gérant,** aux fins de réaliser l'opération telle que décrite ci-dessus, faire toutes démarches administratives et notamment le dépôt de la demande du Permis d'Aménager, signer tout acte permettant la réalisation de l'opération et notamment signer en leur nom et pour leur compte le PUP avec l'Agglomération de Commune du Grand Dax, et plus généralement faire toutes déclarations et verser ou recevoir toutes sommes afin de réaliser l'opération aux conditions qu'ils jugeront les meilleures.

La société HENRI REMAZEILLES ET FILS, s'engage pour sa part, à tenir informé la SARL MOBADOUR et la SARL LE CAVALIER, de chaque évolution du projet et d'adresser copie de tous les actes signés et factures acquittées pour leur compte.

MODALITES DE REGLEMENT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT :

Les frais et honoraires des travaux d'aménagement tels qu'énoncés au préalable, seront partagés au prorata des surfaces détenues par les soussignées aux présentes.

La société MOBADOUR et la société HENRI REMAZEILLES ET FILS, s'engagent à prendre en charge la quote-part revenant à la SARL LE CAVALIER, et ce, jusqu'à la réalisation de la vente du premier lot. Au terme de cette vente et après encaissement du prix de cession, la SARL LE CAVALIER remboursera sa quote-part de frais aux sociétés MOBADOUR et HENRI REMAZEILLES ET FILS.

La SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS ayant tous pouvoirs pour réaliser l'opération, pourra demander à la SARL MOBADOUR le partage des frais au fur et à mesure de la réalisation du projet, sur justificatifs.

AR
JR

JR

REDACTION – ELECTION DE DOMICILE - LITIGES

Les présentes ont été rédigées sur les déclarations et volontés des parties qui déchargent expressément le rédacteur des présentes de tous conflits pouvant naître entre les parties, ledit rédacteur n'ayant pas été informé des conventions antérieures et des méthodes d'évaluation retenues dans les présentes.

Pour l'exécution des présentes, et de leurs suites, les parties font élection de domicile, en leur siège social respectif sus indiqué.

Pour toute contestation qui s'élèverait entre les parties relativement à l'interprétation ou/et à l'exécution des présentes, les soussignés désignent expressément le Tribunal de Commerce de Bayonne, seul compétent, cela même en cas de pluralité d'instances, de défendeurs, ou de parties, demandes incidentes, appel en garantie, ou mise en cause et même par voie de référé.

Fait en quatre exemplaires originaux,

A Saint Loubouer,

Le 15.1.2013

SARL MOBADOUR
M. Jean REMAZEILLES

SARL HENRI REMAZEILLES ET FILS
M. Alfred REMAZEILLES

SARL LE CAVALIER
M. Jean REMAZEILLES

ANNEXES :

- Plan du SYDEC
- Plan du projet d'aménagement
- Tableau récapitulatif des dépenses prévues

AR

JR

JR

Département des LANDES

COMMUNE DE MÉES

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)
DU SECTEUR DE LAUSTES

AVENANT N°1

ENTRE

La commune de MÉES, représentée par Madame Lydia NIGITA, Maire, en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 2 juin 2014 et désignée dans ce qui suit par les mots : « la commune »,

La SARL Henri REMAZEILLES et Fils, représentée par Monsieur Alfred REMAZEILLES, Gérant, en vertu d'une convention signée entre les divers propriétaires des terrains objets de la convention de PUP, sise à Saint-Loubouer (40320), et immatriculée au RCS de Mont-de-Marsan sous le numéro 896 450 053, en qualité de propriétaire de la zone au nord de la RD 824, et désignée dans ce qui suit par les mots : « le propriétaire de la zone nord »,

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax, représentée par Madame Elisabeth BONJEAN en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 27 mai 2014, en qualité de propriétaire de la zone au sud de la RD 824, et désignée dans ce qui suit par les mots : « le propriétaire de la zone sud »,

Le 16 juin 2014

L'article 7 de la convention de Projet Urbain Partenarial signée le 5 février 2014 prévoit que tout élément entraînant une modification de ladite convention pourra faire l'objet d'avenant(s).

L'objet de l'avenant :

Modification des délais de versement de la participation financière du propriétaire afin que les travaux d'eau et assainissement puissent être réalisés plus rapidement ;

En outre et à titre d'information, le préambule sera corrigé, afin de tenir compte de l'évolution de la législation et des apports de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR.
Par ailleurs, l'article 5 de la convention sera complété pour préciser que, conformément à la législation, seule la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est concernée par cette exonération.
Cependant ces ajouts sont sans effet sur la convention.

Article 1- Modification du préambule

L'article L332-11-3 du Code de l'urbanisme est complété par les paragraphes en italique :

« 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. 121-2, 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. »

Article 2 – L'article 4 est modifié comme suit :

Les propriétaires s'engagent à verser à la commune la participation financière dans les délais suivants :

1- pour les travaux à réaliser sous maîtrise d'ouvrage du SYDEC :
- un premier acompte de 50 % du montant de la participation aux travaux d'eau et assainissement à la signature de la convention ;
- le solde, soit 50 % du montant de la participation aux travaux d'eau et assainissement à réception de ces travaux.

2- pour les travaux à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax :
- un premier acompte de 50 % du montant de la participation aux travaux de voirie à réception de l'ordre de service de démarrage des travaux ;
- le solde, soit 50 %, du montant de la participation aux travaux de voirie à réception du décompte général définitif des travaux.

Il est précisé que les travaux de voirie ne seront réalisés qu'à l'occasion de l'aménagement de la zone économique au Nord de la RD 824.

Article 3 – L'article 5 est modifié comme suit :

Les constructions édifiées dans le périmètre de la convention de PUP seront exonérées du paiement de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement pendant un délai de 10 ans à compter de la signature de la présente convention.

Article 4 – Dispositions générales

Tous les articles et clauses de la convention initiale qui ne sont pas modifiés dans cet avenant restent valables et continuent à s'appliquer tant qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent document lesquelles prévalent en cas de différence.

A MÉES, le 16 juin 2014

Lu et approuvé (1)

Pour la commune de MÉES

Le Maire, lu et approuvé

MAIRIE DE MÉES (Landes)

Lydia NICOLAS

Lu et approuvé (1)

Lu et approuvé

Pour la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN.

(1) mention manuscrite

Lu et approuvé (1)

Pour la SARL Henri Remazeilles et Fils

Le Gérant,

SARL Henri REMAZEILLES et Fils
Capital de 117344 €
40320 SAINT-LOUBOUER
RCS Mont de Marsan 896460053

Alfred REMAZEILLES.

lu et approuvé

Département des LANDES

COMMUNE DE MÉES

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)
DU SECTEUR DE LAUSTES

AVENANT N°2

A7

ENTRE

La commune de MÉES, représentée par Madame Lydia NIGITA, Maire, en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 19 Octobre 2015 et désignée dans ce qui suit par les mots : « la commune »,

La SARL Henri REMAZEILLES et Fils, représentée par Monsieur Alfred REMAZEILLES, Gérant, en vertu d'une convention signée entre les divers propriétaires des terrains objets de la convention de PUP, sise à Saint-Loubouer (40320), et immatriculée au RCS de Mont-de-Marsan sous le numéro 896 450 053, en qualité de propriétaire de la zone au nord de la RD 824, et désignée dans ce qui suit par les mots : « le propriétaire de la zone nord »,

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax, représentée par Madame Elisabeth BONJEAN en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 20 novembre 2015 en qualité de propriétaire de la zone au sud de la RD 824, et désignée dans ce qui suit par les mots : « le propriétaire de la zone sud »

L'article 7 de la convention de Projet Urbain Partenarial signée le 5 février 2014 prévoit que tout élément entraînant une modification de ladite convention pourra faire l'objet d'avenant(s).

Ladite convention a fait l'objet d'un premier avenant signé le 16 juin 2014.

Objet de l'avenant n°2 :

Modification à la baisse des montants des participations demandées aux aménageurs pour les travaux d'eau et d'assainissement réalisés par le SYDEC :

Participation de la SARL Henri Remazeilles et Fils pour les travaux d'eau et d'assainissement :

Participation prévisionnelle	281 110 €
Participation finale	279 044,61 €
Différence	- 2 065,39 €

Participation de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax pour les travaux d'eau et d'assainissement :

Participation prévisionnelle	317 590 €
Participation finale	300 811,71 €
Différence	- 16 778,29 €

AA

Article 1 – L'article 3 est modifié comme suit :

Le tableau ci-après détaille le coût des équipements nécessaires ainsi que les participations financières des propriétaires.
Cette participation est calculée au prorata des surfaces et des besoins des usagers des zones d'activités économiques.

SARL Henri Remazeilles et Fils				
Nature des travaux	**Montant des travaux**	**Participation**	**Montant à payer**	**TOTAL participation SARL Henri Remazeilles**
Eau potable	51 962,30 €	100%	**51 962,30 €**	**359 844,61 €**
Eaux usées (Réseau + poste de relèvement et de refoulement)	98 163,01 €	100%	**98 163,01 €**	
Création réseau assainissement	201 031,01 €	**30%**	**60 309,30 €**	
Station d'épuration	228 700 €(1)	**30%**	**68 610 €**	
Voirie	101 000 €	**80%**(2)	**80 800 €**	
Communauté d'Agglomération du Grand Dax				
Nature des travaux	**Montant des travaux**	**Participation**	**Montant à payer**	**TOTAL participation Grand Dax**
Création réseau assainissement	201 031,01 €	**70%**	**140 721,71 €**	**300 811,71 €**
Station d'épuration	228 700 €(1)	**70%**	**160 090 €**	

(1) Le montant total des travaux de réalisation de la station d'épuration est de 1 388 404 € HT, 914 817 € HT participations et subventions déduites. Un quart de la capacité de la station, soit 228 700 € HT, est dédié au traitement des eaux usées des zones d'activités.
(2) Les 20 % restants sont à la charge de l'Agglomération.

Sous réserve de l'accord de la commune et des propriétaires, le montant de la participation pourra être revu à la hausse ou à la baisse en fonction du montant réel des travaux de réalisation des équipements publics.

Article 2 – Dispositions générales

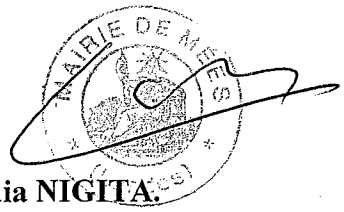
Tous les articles et clauses de la convention initiale et de l'avenant n°1 qui ne sont pas modifiés dans cet avenant n°2 restent valables et continuent à s'appliquer tant qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent document lesquelles prévalent en cas de différence.

A MÉES, le 03/12/2015

Lu et approuvé (1)

Pour la commune de MÉES

Le Maire, Lu et approuvé



Lydia NIGITA.

Lu et approuvé (1)

Pour la SARL Henri Remazeilles et Fils

Le Gérant,

Lu et approuvé

Alfred REMAZEILLES.

Lu et approuvé (1)

Pour la Communauté d'Agglomération du Grand Dax

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN.

(1) mention manuscrite

LE GRAND DAX
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Convention de Projet Urbain Partenarial

Extension du réseau électrique pour l'alimentation des zones d'activités économiques sur la commune de Mées

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 :

L'EURL du Tuc Blanc, représentée par Monsieur Jean-Pierre MENOUX, sise à Saint-Paul-lès-Dax (40 990), en qualité d'aménageur du « pôle Automobile »,

La SARL Henri Remazeilles et Fils, représentée par Monsieur Alfred Remazeilles, sise à Saint-Loubouer (40 320), en qualité d'aménageur de la zone « Remazeilles 2 »,

La SAS TOPAZE, représentée par Monsieur Patrick FOSSES, sise à Mées (40 180), en qualité d'aménageur du « pôle Bâtiment »,

La société GSID, représentée par Madame Anne-Marie OILLARBURU, sise à Cambo les Bains (64 250), en qualité d'aménageur de la zone « Durruty »,

ET

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax, représentée par Madame Elisabeth BONJEAN en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 1er février 2017, 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 pour la réalisation de l'extension du réseau électrique rendue nécessaire par la création de zones d'activités économiques au nord et au sud de la RD 824 sur la commune de Mées :

- Pôle « Automobile » ;
- Zone « Remazeilles 2 » ;
- Pôle « Bâtiment » ;
- ZAE « l'Airial ».

Article 2 : Nature des travaux

Les travaux faisant l'objet de la participation consistent en la réalisation de l'extension du réseau électrique depuis les départs existants « DAX NORD » et « MEES » en câble de section 3x240mm² Al d'une longueur totale de 2 500 mètres + pose d'une télécommande au poste DP existant « CONSTANTINE » (1).

Cela prévoit également les travaux communs nécessaires au raccordement des pôles « Automobile » et « Bâtiment » (2).

Ces travaux n'incluent pas les travaux de raccordement électrique de chaque zone d'activités à cette extension de réseau. La participation des aménageurs pour les travaux de raccordement électrique de leur projet sera calculée puis appelée lors de leur demande de raccordement.

L'extension du réseau sera réalisée conformément au plan annexé.

L'étude a été réalisée par ENEDIS et préfinancée par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax (3).

Les travaux seront réalisés sous la Maîtrise d'ouvrage et la Maîtrise d'œuvre du SYDEC.

Le coût global de cet équipement est estimé à 219 568,80 EUROS HORS TAXES.

Il se décompose de la façon suivante :

- Coût d'étude : 9 568,80 € HT (3) ;
- Coût des travaux : 210 000 € HT :
    - Dont 170 000 € HT à répartir entre les 5 aménageurs (1) ;
    - Dont 40 000 € HT à répartir entre les aménageurs des pôles « Automobile » et « Bâtiment » (2).

Article 3 : Montant de la participation et dispositions financières

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

La participation de chaque aménageur est calculée au prorata de la superficie aménagée.

Extension du réseau électrique jusqu'aux 5 projets de zones d'activités économiques :

Aménageurs	Superficie En ha	%	Montant de la participation HT Etude	Montant de la participation HT Travaux	Montant de la participation HT
EURL du Tuc Blanc (pôle automobile)	10,36	24%	2 295,80 €	40 787,40 €	43 083,20 €
SARL H. Remazeilles et Fils	4,98	12%	1 103,58 €	19 606,30 €	20 709,88 €
SAS TOPAZE (pôle bâtiment)	9,28	21%	2 056,47 €	36 535,43 €	38 591,91 €
Société GSID (ZAE l'Airial)	18,56	43%	4 112,94 €	73 070,87 €	77 183,81 €
Total	43,18	100%	9 568,80 €	170 000,00 €	179 568,80 €

Travaux communs aux pôles « Automobile » et Bâtiment » :

Aménageurs	Superficie En ha	%	Montant de la participation HT Travaux communs
EURL du Tuc Blanc (pôle automobile)	10,36	53%	21 099,80 €
SAS TOPAZE (pôle bâtiment)	9,28	47%	18 900,20 €
Total	19,64	100%	40 000,00 €

Participation totale par aménageur :

Aménageurs	Montant de la participation HT	Montant de la participation HT Pôles Auto/Bât.	Participation totale HT
EURL du Tuc Blanc (pôle automobile)	43 083,20 €	21 099,80 €	64 183,00 €
SARL H. Remazeilles et Fils	20 709,88 €	0,00 €	20 709,88 €
SAS TOPAZE (pôle bâtiment)	38 591,91 €	18 900,20 €	57 492,11 €
Société GSID (ZAE l'Airial)	77 183,81 €	0,00 €	77 183,81 €
Total	179 568,80 €	40 000,00 €	219 568,80 €

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.

Les sommes dues par les aménageurs seront versées à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax sur présentation d'un titre de recettes.

La Communauté d'Agglomération reversera ensuite au SYDEC les montants correspondants aux travaux réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage.

Les aménageurs s'engagent à verser à la Communauté d'Agglomération la participation financière dans les délais suivants :

- la participation à l'étude, dans le mois suivant la signature de la convention ;

- un premier acompte de 50 % du montant de la participation à l'obtention du permis d'aménager ;

- 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 5- 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 ou intercommunale) pendant 1 an à compter de la signature de ladite convention.

Article 6 : Durée de la convention

La durée de la convention est fixée à 10 ans.

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 7 : Modification de la convention

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

Fait à Dax, le 10 mars 2017

Lu et approuvé (1)

Pour l'EURL du Tuc Blanc

Le Gérant,

Jean-Pierre MENOUX.

Lu et approuvé (1)

Pour la société GSID

La Gérante,

Lu et approuvé

Anne-Marie OILLARBURU.

Lu et approuvé (1)

Pour la SARL Henri REMAZEILLES et Fils

Le Gérant,

Alfred REMAZEILLES.

Lu et approuvé (1)

Pour le Grand Dax

La Présidente, Lu et approuvé

Elisabeth BONJEAN.

Lu et approuvé (1)

Pour la SAS TOPAZE

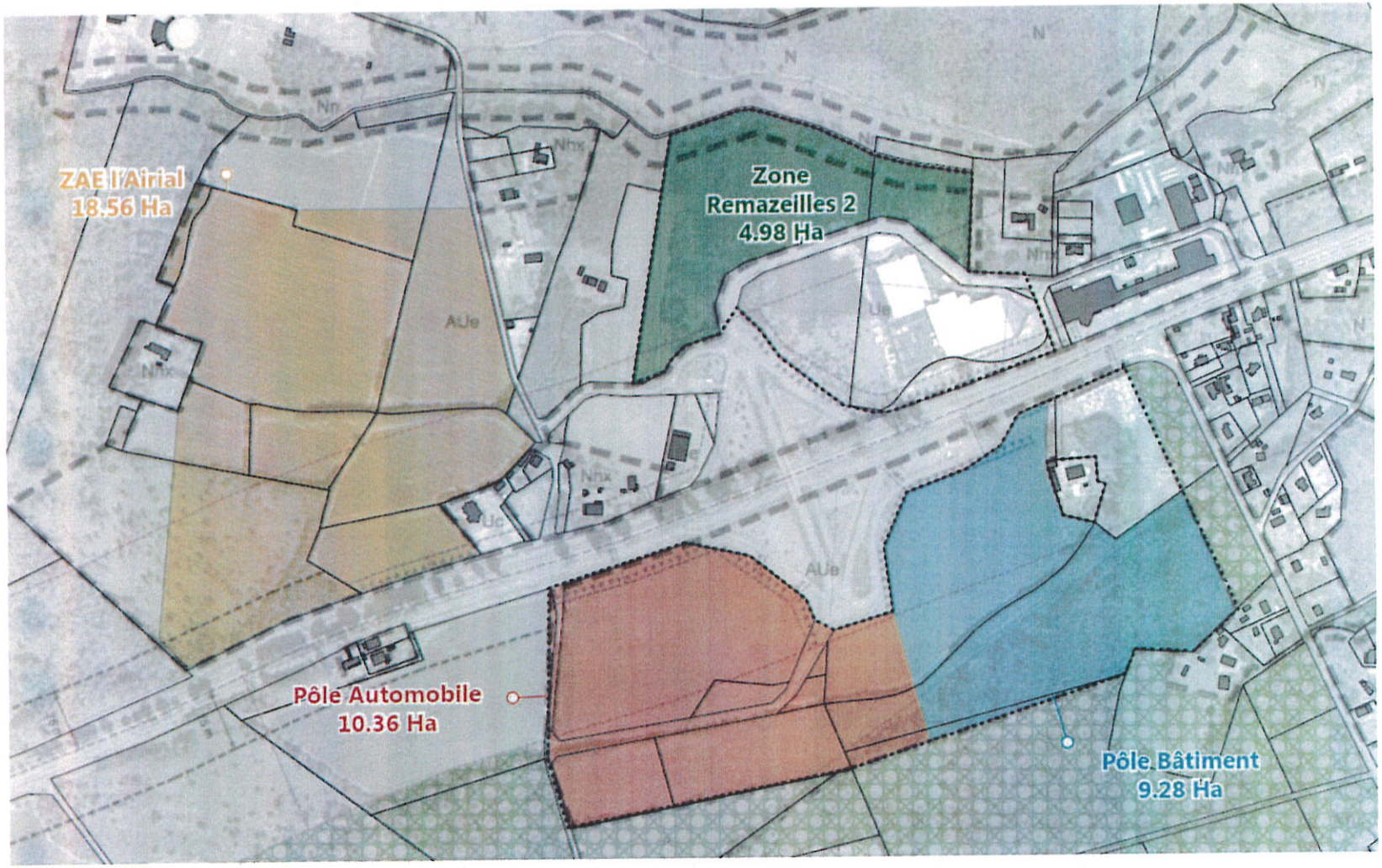
Le Gérant,

Patrick FOSSES.

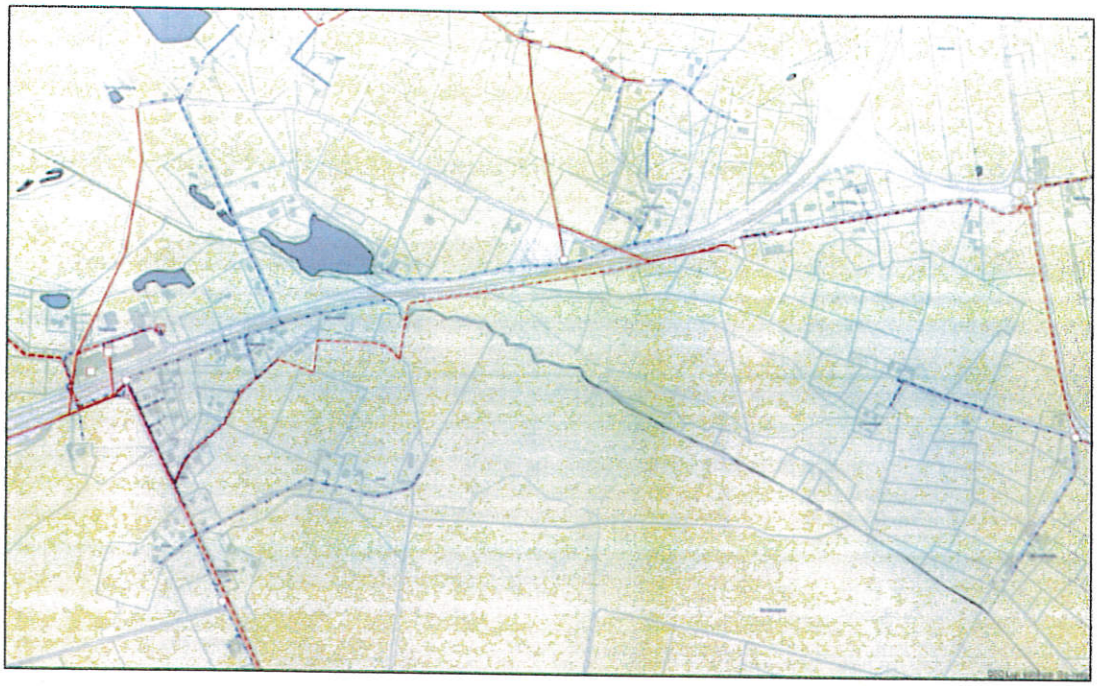
Lu et approuvé

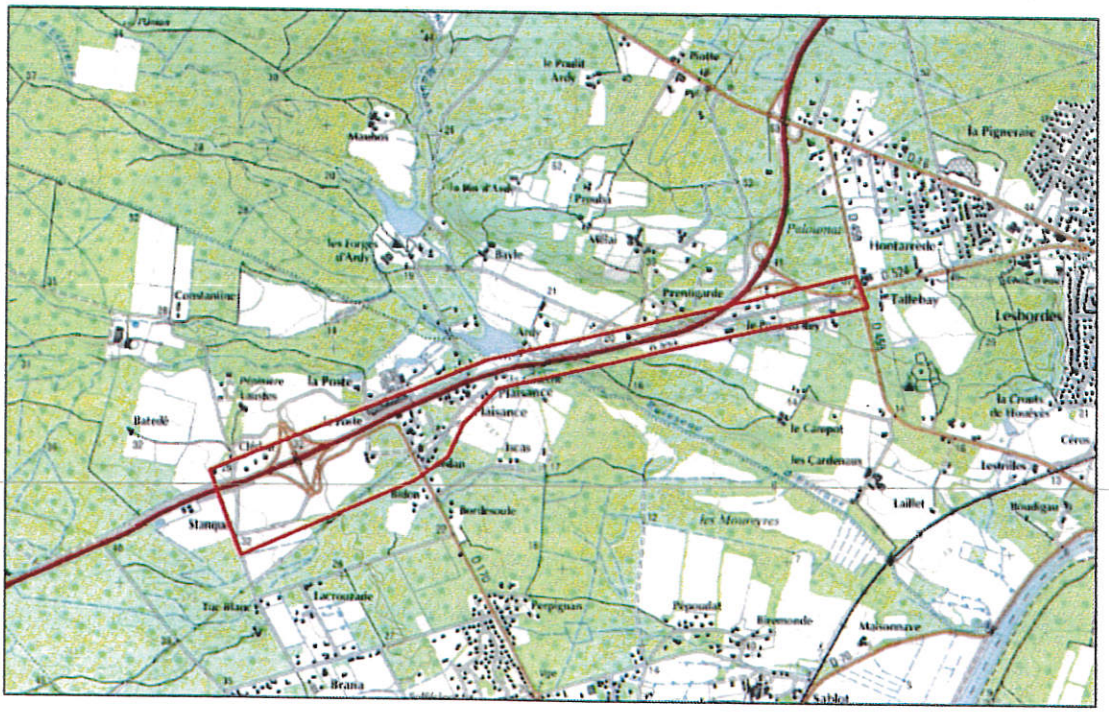
(1) Mention manuscrite

Annexe 1 : Périmètre de la convention (parcelles en couleur)



Annexe 2 : Plan projet des travaux d'extension du réseau électrique





GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

Convention de Projet Urbain Partenarial

Opération d'aménagement d'un lotissement à usage d'habitation
Commune de Mées

Cadre législatif

L'article L.332-11-3 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 Immobilière Sud Atlantique, représentée par son manager opérationnel, Monsieur Stéphane CANONNE, ayant son siège social aux Bassins à flôt, Bâtiment G3, 21 Quai Lawton, 33 300 Bordeaux, 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 11 juillet 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, et ses annexes, ont pour objet de préciser les conditions de versement d'une participation financière de la société Immobilière Sud Atlantique afin de permettre la réalisation d'un plateau surélevé et de trottoirs aux abords d'un futur lotissement à usage d'habitation, sur la commune de Mées (parcelles AL 47 et AL 188p).

Article 2 : Nature des travaux

Equipements publics : réalisation d'un plateau surélevé et de trottoirs aux abords du lotissement

Le coût de ces travaux de sécurisation s'élève à 53 287,62 € TTC (44 406,35 € HT).

Principe d'aménagement : aménagement destiné à diminuer les vitesses pratiquées pour sécuriser les mouvements d'entrée et sortie du lotissement, et à offrir aux habitants un espace de circulation piétonne sécurisé.

Article 3 : Montant de la participation et dispositions financières

Le montant de la participation de l'aménageur s'élève à 44 406,35 € nets de taxes.

Il est précisé que si ces travaux devaient bénéficier de subventions, le montant des subventions reçues serait déduit de la participation de l'aménageur.

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.

La somme due par l'aménageur sera versée à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax sur présentation d'un titre de recettes.

La Communauté d'Agglomération reversera à la commune de Mées le montant de la participation de l'aménageur.

L'aménageur s'engage à verser à la Communauté d'Agglomération la participation financière sur présentation du procès-verbal de réception des travaux.

Article 4 – Délai de réalisation des équipements

Il est prévu que le plateau surélevé et les trottoirs aux abords du lotissement soient réalisés en 2019, sous réserve que l'aménageur ait obtenu un permis d'aménager purgé du recours des tiers.

Article 5 – Abandon du projet

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

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

Toutefois,

- si l'équipement public figurant dans la présente convention est en cours de réalisation, aucun remboursement de la participation de constructeur déjà payée ne peut être réclamé. De plus, l'aménageur devra s'acquitter de sa participation permettant à la commune de Mées de solder les marchés en cours.

Article 6- Exonération de la taxe d'aménagement

Les constructions et places de stationnement 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 d'exécution de ladite convention précisée à l'article 7. Le périmètre de la convention de PUP est indiqué en annexe 1 de la présente 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, . 7 Septembre 2018

Lu et approuvé (1)

Lu et approuvé

Lu et approuvé (1)

Lu et approuvé

Pour Immobilière Sud Atlantique

Le manager opérationnel,

Stéphane CANONNE

IMMOBILIÈRE SUD ATLANTIQUE
Immobilière Sud Atlantique
Bâtiment G3
21 Quai Lawton - 33300 BORDEAUX
Tél. 05 56 01 37 00 - Fax 05 56 01 37 09

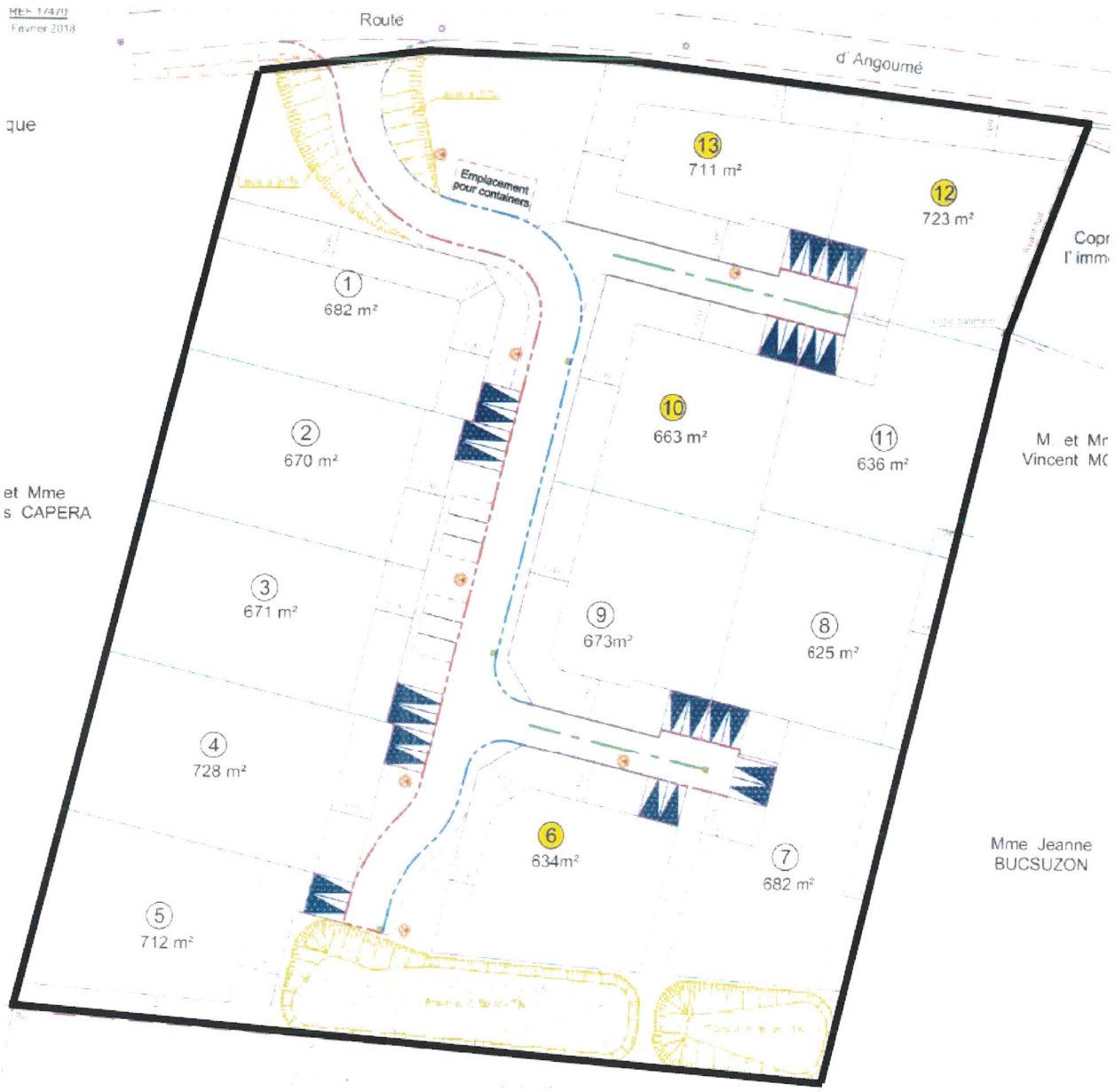
La Présidente,

Elisabeth BONJEAN

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND DAX
20 avenue de la Gare
40100 DAX
tél. : 05 58 56 39 40
fax : 05 58 56 39 41

(1) Mention manuscrite

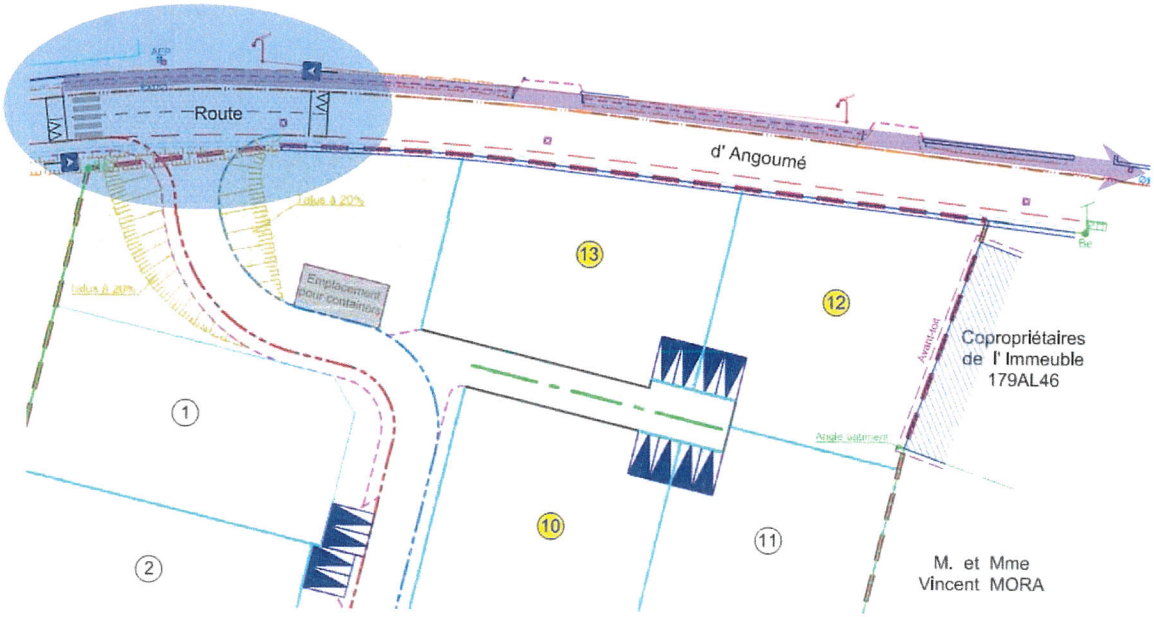
Annexe 1 : Périmètre de la convention



Périmètre de la convention

Annexe 2 : Equipement public à financer

Présentation graphique



Plateau ralentisseur

Création espace piéton

Envoyé en préfecture le 16/07/2018
Reçu en préfecture le 16/07/2018
Affiché le 16/07/2018
ID : 040-244000675-20180711-DEL88_2018-DE

N°DEL88-2018

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 **ONZE** du mois de **JUILLET** à **18h00**, les membres du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, convoqués le **CINQ JUILLET 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 – M. ABADIE Jean-Marie – Mme DUTOYA Guylaine – Mme BONJEAN Elisabeth – M. MAUCLAIR Stéphane – Mme SERRE Anne – M. PEDARRIOSSE Francis – Mme HENRARD Marie-Josée – M. BALAO Serge – Mme BASLY-LAPEGUE Christine – M. DROUIN André – Mme LOUME-SEIXO Viviane – M. LALANNE Jean-Pierre – Mme DUDOUS Dominique – M. NOVO Vincent – Mme DOURTHE Sarah – 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 – Mme DELMON Catherine – M. DUVIGNAU André – Mme DI MAURO Catherine – M. BERTHOUX Christian – M. DUBROCA Bruno – Mme LE MEUR Marie-Christine – Mme CAZENAVE Sandrine – Mme CAZAUNAU Anne-Marie – Mme Marie-Claude BARADAT-RISTOR – M. LANGOUANERE Bernard – M. DUFORT Jean-Michel – M. BOURDILLAS Thierry.

Conseillers communautaires ayant donné pouvoir :

	Donne pouvoir à :
Mme VERDIERE-BARGAOUI Axelle	Mme HENRARD Marie-Josée
M. DUCHESNE Philippe	M. LALANNE Jean-Pierre
M. DAGES Pascal	Mme DOURTHE Sarah
M. LE GLOAHEC Jean-Michel	Mme NIGITA Lydia
M. CARRERE Christian	Mme AUDOUY Véronique
M. DUFAU Jean-Pierre	Mme DELMON Catherine
Mme CANDAU Francette	Mme DI MAURO Cathy
Mme GIRODET Christine	M. BERTHOUX Christian
M. BEDAT Henri	Mme CAZENAVE Sandrine
M. FORSANS Alain	Mme CAZAUNAU Anne-Marie

Conseillers communautaires absents et excusés :
Mme VERDIERE-BARGAOUI Axelle – M. DUCHESNE Philippe – M. JANOT Bruno – M. DARRIERE Eric – M. DAGES Pascal – Mme BERTHELON Marie-Constance – Mme DETOUILLON Anne-Marie – M. LE GLOAHEC Jean-Michel – M. CARRERE Christian – M. DUFAU Jean-Pierre – Mme CANDAU Francette – Mme GIRODET Christine – M. LACOUTURE Philippe – M. LAVIELLE Jean – M. BEDAT Henri – M. FORSANS Alain – M. DELMON Philippe – M. CHAHINE Hikmat.

Secrétaire de séance : M. MAUCLAIR Stéphane

Envoyé en préfecture le 16/07/2018
Reçu en préfecture le 16/07/2018
Affiché le 16/07/2018
ID : 040-244000675-20180711-DEL88_2018-DE

OBJET : AMENAGEMENT DE L'ESPACE – SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) POUR UNE OPERATION D'AMENAGEMENT SUR LA COMMUNE DE MEES.

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 la société Immobilière Sud Atlantique afin de permettre la réalisation d'un plateau surélevé et de trottoirs aux abords d'un futur lotissement à usage d'habitation de 17 lots maximum, sur la commune de Mées.

Les signataires de la convention sont la Communauté d'Agglomération de Grand Dax, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme d'une part, et la société Immobilière Sud Atlantique ou toute autre personne physique ou morale qu'il lui 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 :
- Plateau surélevé et trottoirs.

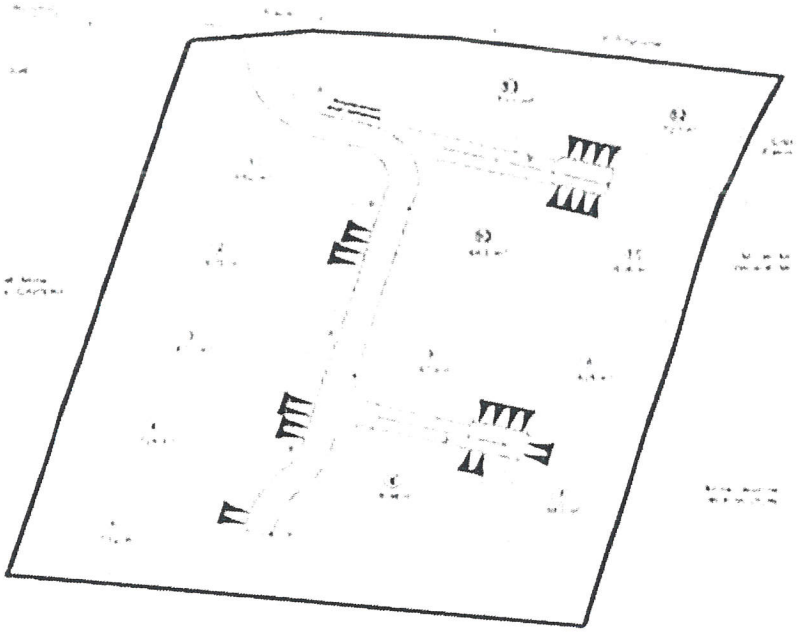
Le coût de ces travaux de voirie s'élève à 53 287,62 € TTC (44 406,35 € HT).

Principe d'aménagement : aménagement destiné à diminuer les vitesses pratiquées pour sécuriser les mouvements d'entrée et sortie du lotissement (plateau ralentisseur), et à offrir aux habitants un espace de circulation piétonne sécurisé (trottoirs).

Ces travaux sont éligibles à une subvention de 12 722 € au titre des amendes de police.

Le montant de la participation de l'aménageur s'élève à 31 684,35 € nets de taxes (soit le montant des travaux, subvention déduite).

Envoyé en préfecture le 16/07/2018
Reçu en préfecture le 16/07/2018
Affiché le 16/07/2018
ID : 040-244000675-20180711-DEL88_2018-DE



APRES AVOIR ENTENDU LE RAPPORTEUR,
LE CONSEIL, A L'UNANIMITE

Article 1 : APPROUVE la convention de Projet Urbain Partenarial pour l'opération d'aménagement d'un lotissement à usage d'habitation sur la commune de Mées.

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 cette participation à la commune de Mées (les crédits nécessaires seront inscrits au budget 2019 en Aménagement du Territoire).

Article 5 : INDIQUE que la convention de PUP sera consultable au siège de la Communauté d'Agglomération et à la mairie de Mées 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 11 juillet 2018
LA PRESIDENTE,

Elisabeth BONJEAN.

Envoyé en préfecture le 16/07/2018
Reçu en préfecture le 16/07/2018
Affiché le 16/07/2018
ID : 040-244000675-20180711-DEL88_2018-DE

REÇU 14 OCT. 2019

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Convention de
Projet Urbain Partenarial

Opération d'aménagement d'un lotissement à usage d'habitation
Commune de Mées

AVENANT N°1

Entre les soussignées :

La société Immobilière Sud Atlantique, représentée par son manager opérationnel, Monsieur Stéphane CANONNE, ayant son siège social aux Bassins à flôt, Bâtiment G3, 21 Quai Lawton, 33 300 Bordeaux, 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 25 septembre 2019, en qualité d'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme,

L'article 7 de la convention de Projet Urbain Partenarial signée le 7 septembre 2018 prévoit que tout élément entraînant une modification de la convention de PUP pourra faire l'objet d'avenant(s).

L'objet de l'avenant :

L'article 17 de la loi du 23 novembre 2018 portant Evolution sur le Logement, l'Aménagement et le Numérique (ELAN) a complété l'article L332-11-3 du Code de l'urbanisme avec la phrase suivante :

« 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. »

Cela signifie qu'il n'est plus nécessaire que la participation financière de l'aménageur soit perçue par la Communauté d'Agglomération avant d'être reversée à la commune. Elle peut être directement versée à la commune de Mées.

En outre, il sera ajouté le montant de la subvention reçue au titre des amendes de police qui vient en déduction de la participation de l'aménageur.

Par ailleurs, la convention fera apparaitre le fait que la participation pourra être revue à la hausse dans la limite de 5 000 € HT, tel que cela avait été convenu avec l'aménageur.

Article 1 de l'avenant – L'article 2 est modifié comme suit :

Equipements publics : réalisation d'un plateau surélevé et de trottoirs aux abords du lotissement

Le coût de ces travaux de sécurisation s'élève à 53 287,62 € TTC (44 406,35 € HT).

Principe d'aménagement : aménagement destiné à diminuer les vitesses pratiquées pour sécuriser les mouvements d'entrée et sortie du lotissement, et à offrir aux habitants un espace de circulation piétonne sécurisé.

Ces travaux sont éligibles à une subvention de 12 722 € au titre des amendes de police.

Article 2 de l'avenant - L'article 3 est modifié comme suit :

Le montant de la participation de l'aménageur s'élève à 31 684,35 € nets de taxes (soit le montant des travaux, subvention déduite).

Il est précisé que la variation éventuelle du montant de la subvention sera répercutée sur le montant de la participation de l'aménageur.

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 5 000 € HT.

EB

La somme due par l'aménageur sera versée à la commune de Mées sur présentation d'un titre de recettes et du procès-verbal de réception des travaux.

Article 3 de l'avenant – Dispositions générales :

Tous les articles et clauses de la convention initiale, qui ne sont pas modifiés dans cet avenant, restent valables et continuent à s'appliquer tant qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent document, lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à Dax, le 14 novembre 2019

Lu et approuvé (1)

Pour Immobilière Sud Atlantique

Le manager opérationnel,

Stéphane CANONNE

Lu et approuvé

Lu et approuvé (1)

Pour le Grand Dax

Lu et approuvé

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN

(1) Mention manuscrite

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

Convention de
Projet Urbain Partenarial

Opération d'aménagement d'un lotissement à usage d'habitation
Commune de Mées

AVENANT N°2

Entre les soussignées :

La société Immobilière Sud Atlantique, représentée par son manager opérationnel, Monsieur Stéphane CANONNE, ayant son siège social aux Bassins à flôt, Bâtiment G3, 21 Quai Lawton, 33 300 Bordeaux, 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 décembre 2019, en qualité d'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme,

L'article 7 de la convention de Projet Urbain Partenarial signée le 7 septembre 2018 prévoit que tout élément entraînant une modification de la convention de PUP pourra faire l'objet d'avenant(s).

L'objet de l'avenant :

Afin que les travaux prévus dans la convention ne soient pas dégradés lors de passages répétés des véhicules durant la construction des logements, il est nécessaire de les programmer ultérieurement.

Article 1 de l'avenant – L'article 4 est modifié comme suit :

Il est prévu que le plateau surélevé et les trottoirs aux abords du lotissement soient réalisés au 31 décembre 2020, date maximale de fin des travaux de finition de voirie du lotissement.

Article 2 de l'avenant – Dispositions générales :

Tous les articles et clauses de la convention initiale et de l'avenant n°1, qui ne sont pas modifiés dans cet avenant, restent valables et continuent à s'appliquer tant qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent document, lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à Dax, le 17 janvier 2020

Lu et approuvé (1)

Pour Immobilière Sud Atlantique

Le manager opérationnel,

Stéphane CANONNE

Lu et approuvé (1)

Pour le Grand Dax

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN

(1) Mention manuscrite

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

Projet Urbain Partenarial

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 maitrise 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.

		Participation aménageur		Participation publique	
	Coût total Net de taxes	**%**	**En € Net de taxes**	**%**	**En € Net de taxes**
Dévoiement 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 maitrise 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 maitres 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 maitrise d'ouvrage des différents concessionnaires en collaboration avec la Ville de Saint-Paul-lès-Dax.

Le carrefour giratoire sera réalisé sous maitrise 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 procèdera 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 maitres 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 connaitre 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, Lu et approuvé

Joël CHASTENET

Lu et approuvé (1) Lu et approuvé

Pour le Grand Dax

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN.

Lu et approuvé (1)

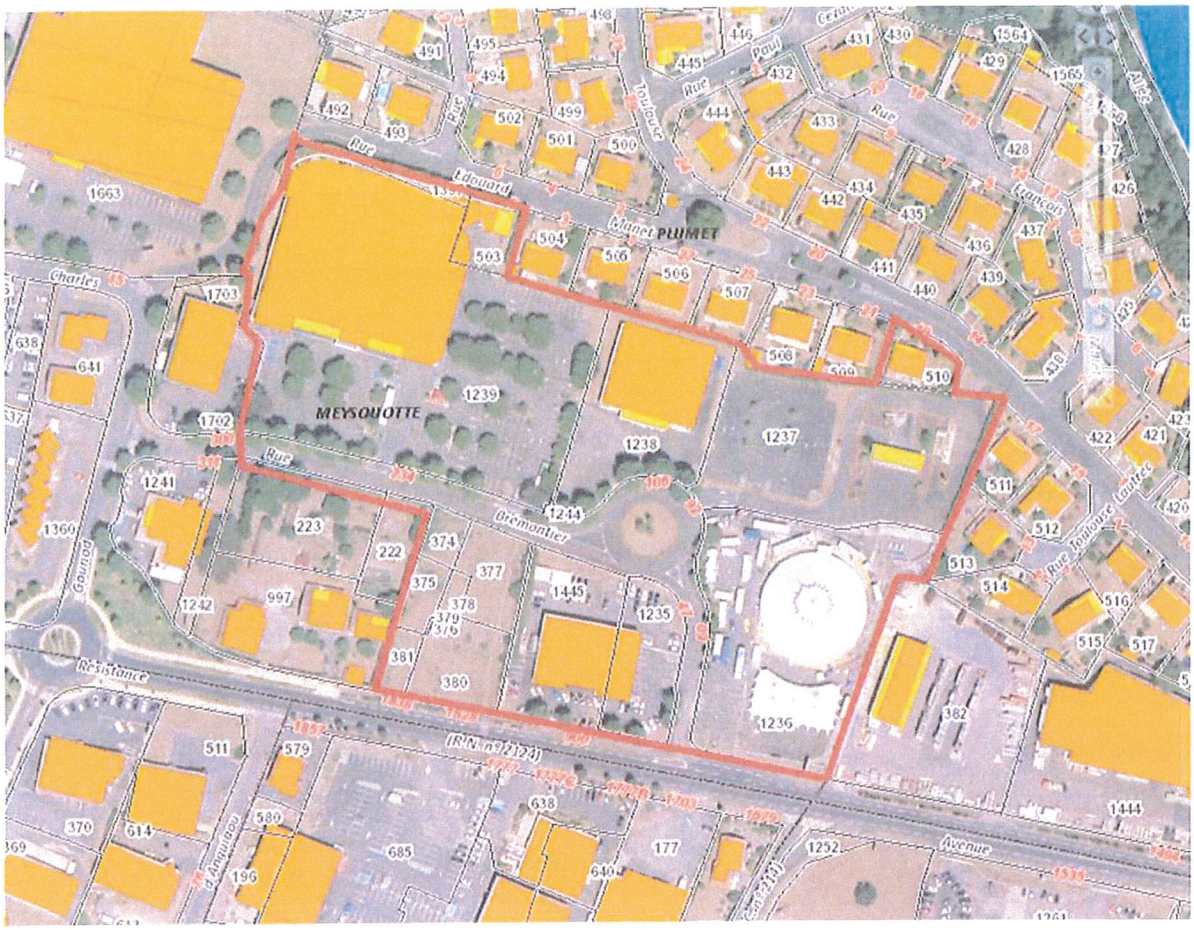
Pour la société MEYSSOUOTTE

Le Gérant, Lu et approuvé

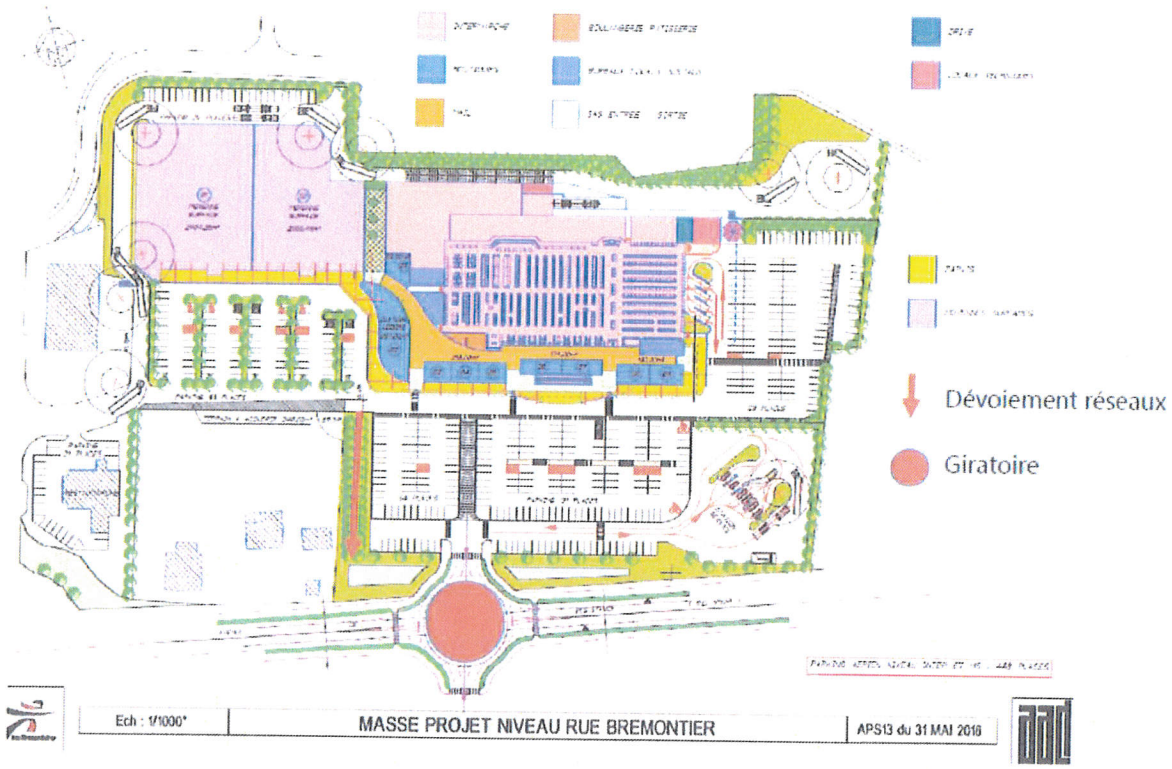
Joël CHASTENET

(1) Mention manuscrite

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.

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

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 DETOUILLON 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 :

	Donne pouvoir à :
M. MAUCLAIR Stéphane	M. DROUIN André
Mme LOUME-SEIXO Viviane	M. LALANNE Jean-Pierre
Mme DOURTHE Sarah	M. DAGES Pascal
M. LE GLOAHEC Jean-Michel	Mme NIGITA Lydia
Mme CAZENAVE Sandrine	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,

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

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 maitrise d'ouvrage des différents concessionnaires en collaboration avec la Ville de Saint-Paul-lès-Dax.
Le carrefour giratoire sera réalisé sous maitrise 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.

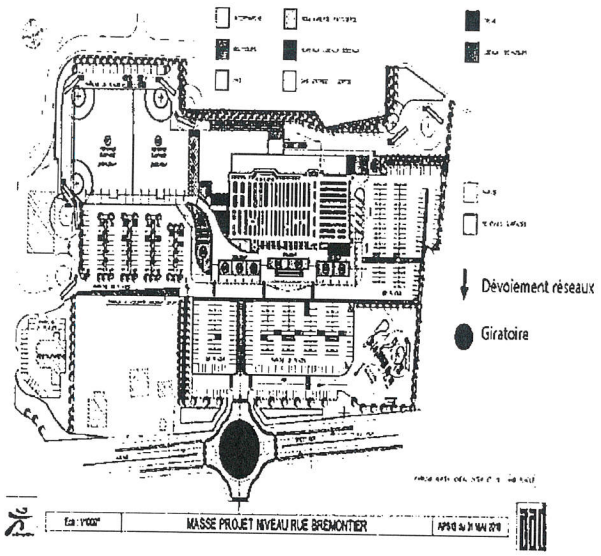
La Ville de Saint-Paul-lès-Dax a émis un avis favorable à la convention de PUP.

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

Périmètre de la convention :



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).

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

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.

GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Projet Urbain Partenarial

Opération de construction de la Société Civile Immobilière IMMOPLUM sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax

AVENANT N°1

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 25 septembre 2019, en qualité d'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme,

L'article 8 de la convention de Projet Urbain Partenarial signée le 28 septembre 2018 prévoit que tout élément entraînant une modification de la convention de PUP pourra faire l'objet d'avenant(s).

L'objet de l'avenant :

L'article 17 de la loi du 23 novembre 2018 portant Evolution sur le Logement, l'Aménagement et le Numérique (ELAN) a complété l'article L332-11-3 du Code de l'urbanisme avec la phrase suivante :

« 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. »

Cela signifie qu'il n'est plus nécessaire que les participations financières de l'aménageur soient perçues par la Communauté d'Agglomération avant d'être reversée à la commune. Elles peuvent être directement versées à la commune de Saint-Paul-lès-Dax.

Article 1 de l'avenant - L'article 3 est modifié comme suit :

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

		Participation aménageur		Participation publique	
	Coût total Net de taxes	**%**	**En € Net de taxes**	**%**	**En € Net de taxes**
Dévoiement 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 maitrise 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.

✓ **Dévoiement des réseaux secs et humides de la rue Brémontier**

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.

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

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

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 au maître d'ouvrage (Ville ou à la Communauté d'Agglomération) sur présentation d'un titre de recette.

Article 2 de l'avenant – Dispositions générales :

Tous les articles et clauses de la convention initiale, qui ne sont pas modifiés dans cet avenant, restent valables et continuent à s'appliquer tant qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent document lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à Dax, le 14 novembre 2019

Lu et approuvé (1)

Lu et approuvé

Pour la société IMMOPLUM

Le Gérant,

Joël CHASTENET

Lu et approuvé (1)

Pour le Grand Dax

Lu et approuvé

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN

Lu et approuvé (1)

Lu et approuvé

Pour la société MEYSSOUOTTE

Le Gérant,

Joël CHASTENET

(1) Mention manuscrite.

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

Projet Urbain Partenarial
Opération de construction de la Société Civile Immobilière IMMOPLUM sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax

AVENANT N°2

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 18 février 2020, en qualité d'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme,

L'article 8 de la convention de Projet Urbain Partenarial signée le 28 septembre 2018 prévoit que tout élément entraînant une modification de la convention de PUP pourra faire l'objet d'avenant(s).

L'objet de l'avenant :

L'arrêté préfectoral du 23 octobre 2019 précise que la Communauté d'Agglomération du Grand Dax exercera les compétences « eau, assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales urbaines » à compter du 1er janvier 2020.

Sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax, les compétences « eau » et « assainissement des eaux usées » ont été transférées au SYDEC au 31 décembre 2019.

Les sommes dues doivent donc être versées non pas à la Ville de Saint-Paul-lès-Dax comme cela était prévu initialement, mais :
- à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax pour le dévoiement du réseau d'eaux pluviales ;
- au SYDEC pour le dévoiement du réseau d'eaux usées.

Article 1 de l'avenant - L'article 3 est modifié comme suit :

- ✓ **Dévoiement des réseaux secs et humides de la rue Brémontier**

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.

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

Article 2 de l'avenant – Dispositions générales :

Tous les articles et clauses de la convention initiale, qui ne sont pas modifiés dans cet avenant, restent valables et continuent à s'appliquer tant qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent document lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à Dax, le 17 juin 2020

Lu et approuvé (1)

Pour la société IMMOPLUM

Le Gérant,

Joël CHASTENET

Lu et approuvé

Lu et approuvé (1)

Pour la société MEYSSOUOTTE

Le Gérant,

Joël CHASTENET

Lu et approuvé.

(1) Mention manuscrite.

Lu et approuvé (1)

Pour le Grand Dax

Lu et approuvé.

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

COURRIER REÇU LE
23 DEC. 2020
C.A.G.D.

Projet Urbain Partenarial
Opération de construction de la SAS Sobalaric sur la commune de Saint-Paul-lès-Dax

AVENANT N°3

L'article 8 de la convention de Projet Urbain Partenarial signée le 28 septembre 2018 prévoit que tout élément entraînant une modification de la convention de PUP pourra faire l'objet d'avenant(s).

L'objet de l'avenant :

L'article 10 de la convention de PUP relatif à la modification ou au changement d'aménageur prévoit que les signataires de la présente convention s'engagent à faire connaitre 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 convention sera alors établi.

L'aménageur informe que les 2 sociétés civiles immobilières (SCI) signataires de la convention ont fusionné sous une seule et unique SCI, dénommée SCI Immoplum, propriétaire du foncier de l'opération.

Par ailleurs, le permis de construire délivré à la SCI Immoplum a été transféré à la SAS Sobalaric, future exploitante de l'Intermarché de Saint-Paul-lès-Dax, grâce au concours de BPCE LEASE IMMO pour le financement en crédit-bail immobilier.

Le présent avenant a pour objet de prendre en compte ces modifications.

La convention de PUP est donc conclue :

Entre les soussignées :

La SAS Sobalaric,
Dont le siège est à SAINT PAUL LES DAX (40), Rue Brémontier,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DAX (40) sous le numéro 324 104 934,
Représentée par Monsieur Julien CHASTENET, directeur général, dûment habilité aux présentes

Ci-dessous appelée « 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 18 novembre 2020, en qualité d'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme,

Article 1 de l'avenant - L'article 1 est modifié comme suit :

Cette opération est réalisée par la SAS Sobalaric.

La SAS Sobalaric se substitue aux SCI Immoplum et Meyssouote dans les obligations découlant de la convention.

Article 2 de l'avenant – Dispositions générales :

Tous les articles et clauses de la convention initiale, qui ne sont pas modifiés dans cet avenant, restent valables et continuent à s'appliquer tant qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent document lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à Dax, le 21/12/2020.

Lu et approuvé (1)

Pour la SAS Sobalaric

Le Gérant,

Julien CHASTENET

Lu et approuvé (1)

Pour le Grand Dax

La Président,

Julien DUBOIS

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

Convention de Projet Urbain Partenarial

Opération d'aménagement d'un lotissement à usage d'habitation sur la commune de Dax

Cadre législatif

L'article L.332-11-3 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 SAS ALTERNATIVE FONCIERE, représentée par Monsieur Alain PEERSMAN, ayant son siège social 9 Chemin de Chingaletenea – Espace Lana, 64500 SAINT JEAN DE LUZ, 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 17 juillet 2019, 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 de préciser les conditions de versement d'une participation financière de la SAS ALTERNATIVE FONCIERE afin de permettre la réalisation d'un lotissement à usage d'habitation de 23 lots environ « Les Jardins de Mouco », sur la commune de Dax (parcelle BL n° 56).

Article 2 : Nature des travaux

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

Le coût de ces travaux d'extension du réseau public de distribution d'électricité s'élève à 59 603,35 € HT, soit 71 524,02 € TTC.

Ils consistent en la réalisation de l'extension du réseau électrique de 940 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération.

Article 3 : Montant de la participation et dispositions financières

Le montant de la participation de l'aménageur s'élève à 71 524,02 €.

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.

La somme due par l'aménageur sera versée à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax sur présentation d'un titre de recettes.

La Communauté d'Agglomération reversera à ENEDIS le montant de la participation de l'aménageur.

L'aménageur s'engage à verser à la Communauté d'Agglomération la participation financière sur présentation du procès-verbal de réception des travaux.

Article 4 – Délai de réalisation des équipements

Il est prévu que l'extension du réseau public de distribution d'électricité soit réalisée en 2019, sous réserve que l'aménageur ait obtenu un permis d'aménager purgé du recours des tiers.

Article 5 – Abandon du projet

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

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

Toutefois, si l'équipement public figurant dans la présente convention est en cours de réalisation, aucun remboursement de la participation de constructeur déjà payée ne peut être réclamé. De plus, l'aménageur devra s'acquitter de sa participation permettant à ENEDIS de solder les marchés en cours.

Article 6- Exonération de la taxe d'aménagement

Les constructions et places de stationnement édifiées dans le périmètre de la convention de PUP seront exonérées du paiement de la taxe d'aménagement (part communale) pendant 3 ans à compter de la date d'exécution de ladite convention précisée à l'article 7. Le périmètre de la convention de PUP est indiqué en annexe 1 de la présente 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 26 juillet 2019

Lu et approuvé (1)

Pour la SAS ALTERNATIVE FONCIERE
Le Directeur Général,

lu et approuvé

ALTERNATIVE FONCIÈRE
Espace Lana - 9, Chemin de Chingaletenea
64500 Saint Jean de Luz
S.A.S. au capital de 1 250 000 Euros
[illegible] 510 00021 - APE 4110C

Alain PEERSMAN.

Lu et approuvé (1)

Pour le Grand Dax
La Présidente,

Pour la Présidente empêchée conformément aux articles L2122-17 et L5211-2 du code général des collectivités territoriales
du et approuve

Elisabeth BONJEAN.

Catherine DELMON,
1ère Vice - présidente

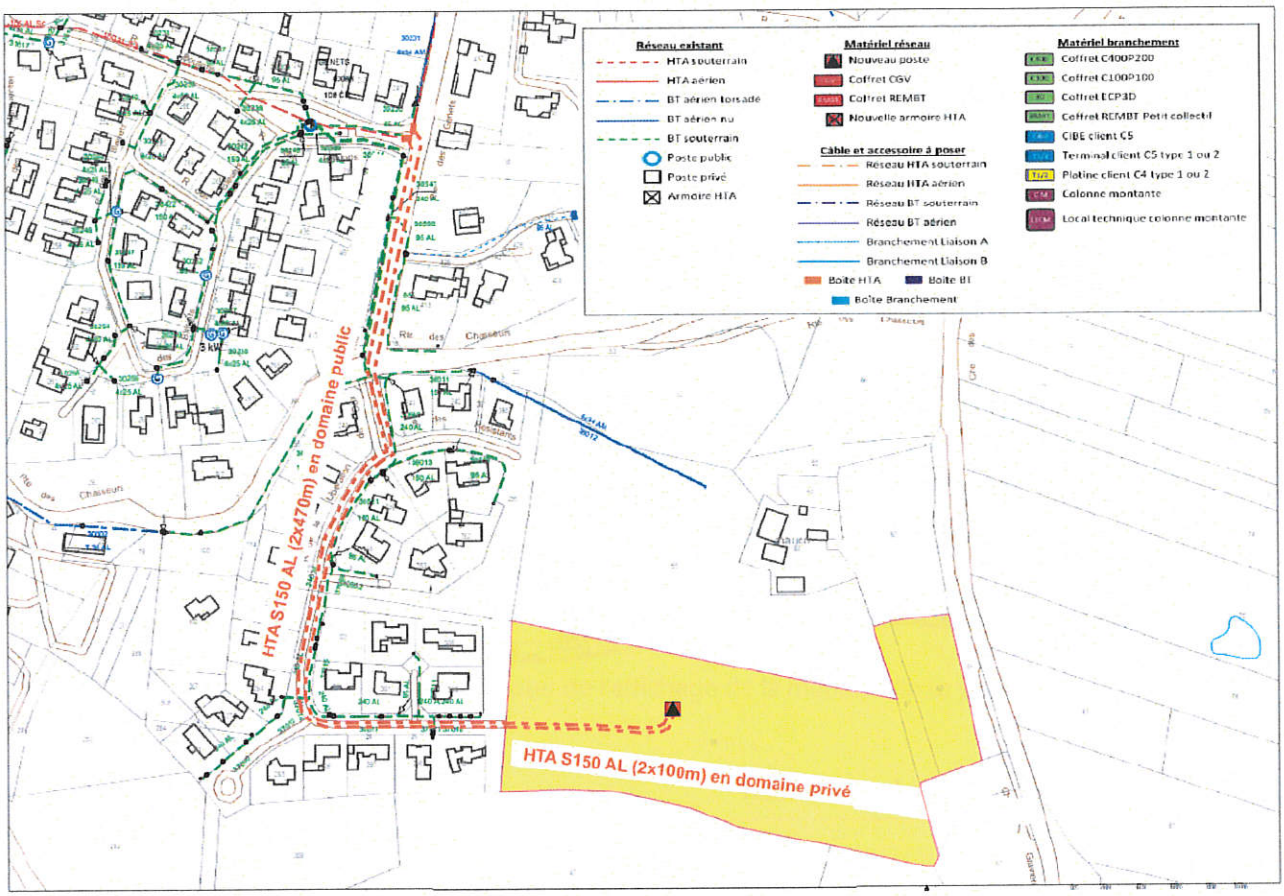
(1) *Mention manuscrite*

Annexe 1 : Périmètre de la convention



Périmètre de la convention

Annexe 2 : Equipement public à financer



GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

Convention de Projet Urbain Partenarial

Opération de construction de maisons individuelles sur la commune de Narrosse

Cadre législatif

L'article L.332-11-3 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 se 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 SCCV Narrosse Estiet, représentée par Monsieur Denis MONCET, 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 Madame Elisabeth BONJEAN en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 18 décembre 2019, 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) a pour objet de préciser les conditions de prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par le projet de construction porté par la SCCV NAROSSE ESTIET et sis parcelle AE n°118p, Rue des Chausseurs à Narrosse (40 180).

Article 2 : Nature des travaux

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

Le coût de ces travaux d'extension du réseau public de distribution d'électricité s'élève à 6 573,25 € HT, soit 7 887,90 € TTC.

Ils consistent en la réalisation de l'extension du réseau électrique de 120 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération. Cf. annexe 2.

Article 3 : Montant de la participation et dispositions financières

Le montant de la participation du constructeur s'élève à 7 887,90 €.

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.

La somme due par le constructeur sera versée à la commune de Narrosse sur présentation d'un titre de recettes.

La commune de Narrosse reversera à ENEDIS le montant de la participation du constructeur.

Le constructeur s'engage à verser à la commune de Narrosse la participation financière sur présentation du procès-verbal de réception des travaux.

Article 4 – Délai de réalisation des équipements

Il est prévu que l'extension du réseau public de distribution d'électricité soit réalisée en 2020, sous réserve que le constructeur ait obtenu un permis de construire purgé du recours des tiers et ait acquis le terrain d'assiette du projet.

Article 5 – Abandon du projet

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

Le constructeur pourra demander décharge de sa participation s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de réaliser son programme ;

Toutefois, si l'équipement public figurant dans la présente convention est en cours de réalisation, aucun remboursement de la participation de constructeur déjà payée ne peut être réclamé. De plus, le constructeur devra s'acquitter de sa participation permettant à ENEDIS de solder les marchés en cours.

Article 6- Exonération de la taxe d'aménagement

Les constructions et places de stationnement 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 d'exécution de ladite convention précisée à l'article 7. Le périmètre de la convention de PUP est indiqué en annexe 1 de la présente 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 18/12/2019

Lu et approuvé (1)

Pour la SCCV Narrosse Estiet
Le Directeur de programme,

Denis MONCET.

Lu et approuvé (1)

Pour le Grand Dax
La Présidente,

Elisabeth BONJEAN.

(1) *Mention manuscrite*

LU ET APPROUVÉ

Annexe 1 : Périmètre de la convention

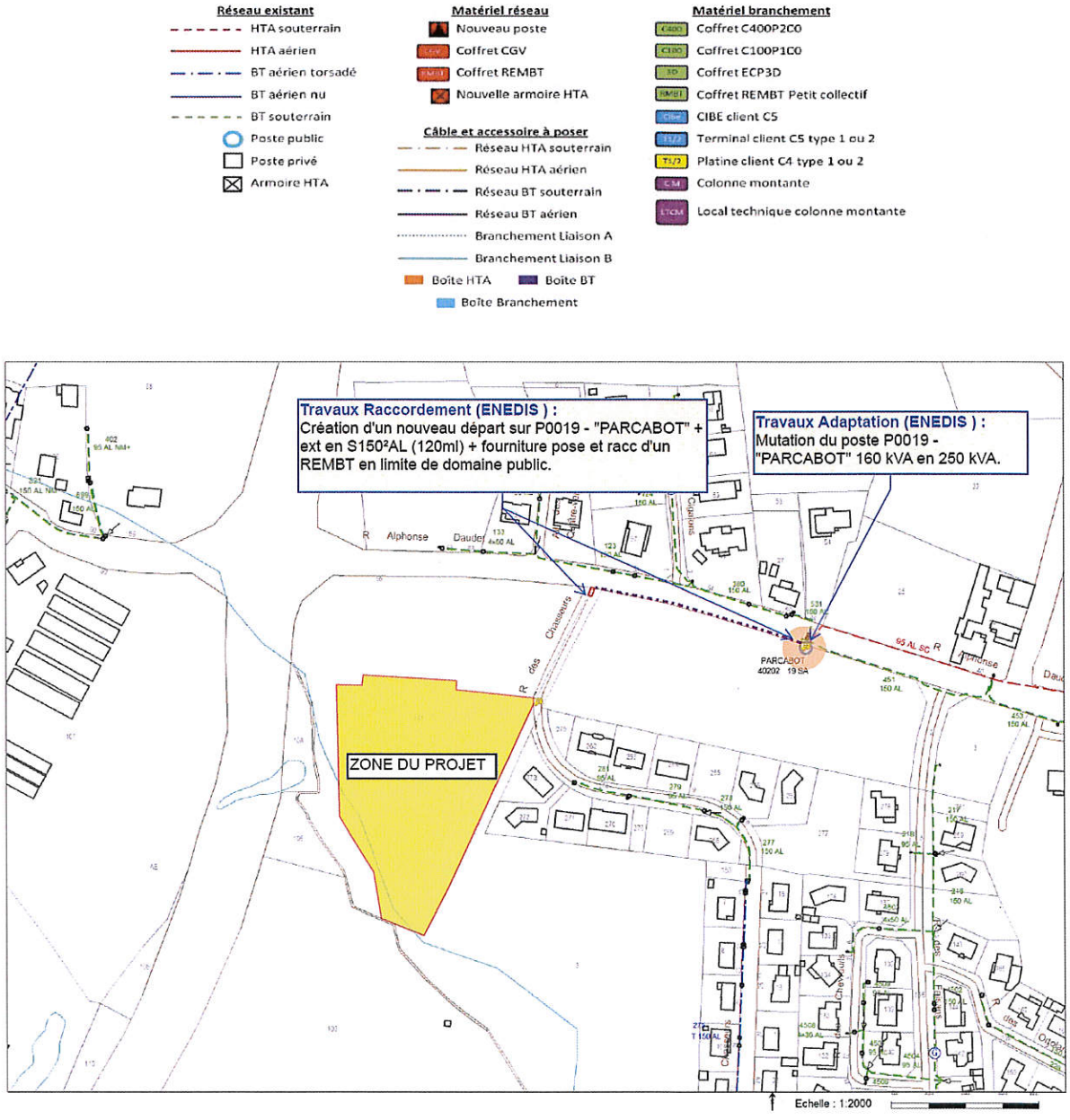
Périmètre à l'intérieur duquel les constructions et les places de stationnement seront exonérées du paiement de la taxe d'aménagement (part communale) pendant un an.



Périmètre de la convention

Annexe 2 : Equipement public à financer

Libellé	Quantité	Prix unitaire	Montant HT	Part./Refact.
Etude et constitution de dossier reseau souterrain moins de 100 m	1	633.55 €	380.13 €	40 %
Plus value au forfait étude (tranche de 50 ml de tranchée supplémentaire)	1	99.02 €	59.41 €	40 %
Consignation réseau BT (ou consignation de transfo HTA/BT)	1	268.80 €	161.28 €	40 %
Mise en chantier réseau souterrain	1	611.26 €	366.76 €	40 %
Tranchée sous accotement stabilisé > à 1m en environnement 2	120	59.85 €	4 309.20 €	40 %
Fourniture d un départ monobloc 400 A pour TIPI	1	263.92 €	158.35 €	40 %
Fourniture Câble BT souterrain 150 mm² Alu	120	10.91 €	785.52 €	40 %
*Fourniture pose et raccordement d un ensemble REMBT G3 300	1	374.77 €	224.86 €	40 %
*Raccordement câble BT dans un poste HTA BT	1	212.90 €	127.74 €	40 %
Montant total HT			6 573.25 €	



GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Reçu le 26 FEV 2021

Projet Urbain Partenarial

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 Gibéléou, 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 Gibéléou, 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 m².**

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 Maitrise 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.

		Participation aménageur		Participation ville	
	Coût total Net de taxes	**%**	**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 €
TOTAL	**420 940 €**	/	**304 905 €**	/	**116 035 €**

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 maitrise 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 procèdera 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

Fait à DAX, le 3 avril 2020

Lu et approuvé (1)

Pour la SARL Les Bruyères

Le Gérant,

Philippe SEIXO

Lu et approuvé (1)

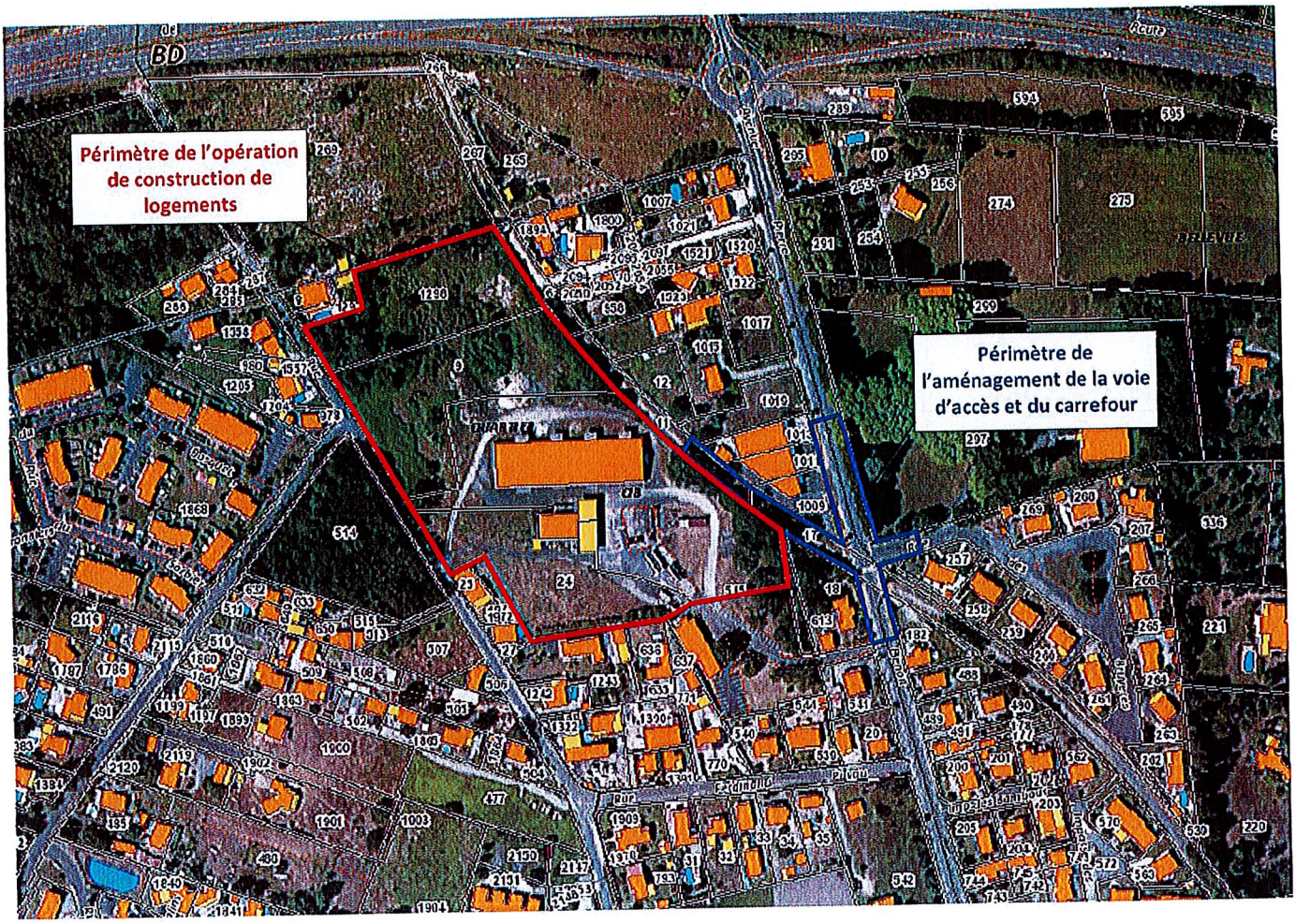
Pour le Grand Dax

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN.

(1) Mention manuscrite

Annexe 1 : Périmètre de la convention



Annexe 2 : Programme prévisionnel de constructions



GRAND DAX AGGLOMÉRATION

Projet Urbain Partenarial

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

Avenant n°1

Entre les soussignées :

La SARL « Les Bruyères » au Capital de 1 000 €
Dont le siège est à BAYONNE (64), 7 allée de Gibéléou, 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 Gibéléou, 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 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 :

L'article 8 de la convention de Projet Urbain Partenarial signée le 03 avril 2020, prévoit que tout élément entrainant une modification de la convention de PUP pourra faire l'objet d'avenant (s) en particulier des modifications au sein des articles 1 à 8.

L'objet de l'avenant :

Les aménagements déterminés dans la convention ont depuis été repensés et le carrefour à feux tricolores est notamment remis en question.

Cela signifie que le périmètre et la nature des travaux nécessitent d'être modifiés et que les participations financières qui en découlent soient réévaluées.

Article 1 de l'avenant – l'article 2 Nature des travaux est modifié comme suit :

- **Equipement public : Aménagement d'une voie d'accès et de l'Avenue Pierre Benoit, de la Rue des cibles et de la Rue Ferdinand Puyau 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 Travaux Rue des cibles Travaux Rue Ferdinand Puyau Travaux Avenue Pierre Benoit	: 470 000 € HT
Eclairage public	: 24 000 € HT
Etudes et Maitrise d'Œuvre	: 20 000 € HT
Déplacement poteau électrique	: 9 000 € HT
Total :	537 400 € HT

Estimation prévisionnelle du coût des travaux (phase études préliminaires) : **537 400 € 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 **537 400 € HT.**

Article 2 de l'avenant – l'article 3 Montant de la participation et dispositions financières est modifié comme suit :

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par l'opérateur, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

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

		Participation aménageur		Participation ville	
	Coût total Net de taxes	**%**	**En € Net de taxes**	**%**	**En € Net de taxes**
Etudes Préalables (Plan Topographique, CSPS, Diagnostics)	14 400 €	0 %	0 €	100 %	14 400 €
Travaux création de l'accès et aménagement du carrefour Travaux Rue des cibles Travaux Rue Ferdinand Puyau Travaux Avenue Pierre Benoit	470 000 €	75 %	352 500 €	25 %	117 500 €
Honoraires de maîtrise d'œuvre, éclairage public, déplacement poteau électrique	53 000 €	75 %	39 750 €	25 %	13 250 €
Total avant plafonnement	537 400 €	/	392 250 €	25 %	145 150 €
Plafonnement			**304 905 €**		
TOTAL	**537 400 €**	**/**	**304 905 €**	**/**	**232 495 €**

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

La participation financière de l'aménageur est plafonnée au montant maximum de 304 905 € HT.

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 1 et 2 du présent avenant 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 du déplacement du réseau électrique, l'aménagement de la Rue Ferdinand Puyau, de la Rue des cibles seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Saint-Paul-lès-Dax en collaboration avec les différents concessionnaires.

L'aménagement du carrefour et de l'Avenue Pierre Benoit sera réalisé sous maitrise d'ouvrage publique déléguée du Conseil Départemental des Landes à la Ville de Saint-Paul-lès-Dax ou sous maîtrise d'ouvrage publique de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, selon l'avancement du déclassement de l'Avenue Pierre Benoit du domaine public départemental au domaine public communal dont la gestion sera transférée à la Communauté d'Agglomération.

Ainsi, les sommes dues par l'aménageur seront versées au maître d'ouvrage (Ville de Saint-Paul-lès-Dax ou Communauté d'Agglomération du Grand Dax) sur présentation d'un titre de recette.

Article 3 de l'avenant – L'article 4 Paiement de la participation est modifié comme suit :

La participation sera due sous forme de contributions financières. En exécution d'un titre de recette, le promoteur s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions figurant dans le présent avenant à l'article 2.

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

- **Aménagement d'une voie d'accès et de l'avenue Pierre Benoit, de la Rue des cibles et de la Rue Ferdinand Puyau 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 4 - L'article 5 Délai de réalisation des équipements est modifié comme suit :

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

Article 5 – Dispositions générales

Tous les articles et clauses de la convention initiale, qui ne sont pas modifiés dans cet avenant, restent valables et continuent à s'appliquer tant qu'ils ne sont pas contraires aux dispositions du présent document lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à DAX, le 5 octobre 2020

Lu et approuvé (1)

Pour la SARL Les Bruyères

Le Gérant,

Philippe SEIXO

Lu et approuvé (1) lu et approuvé,

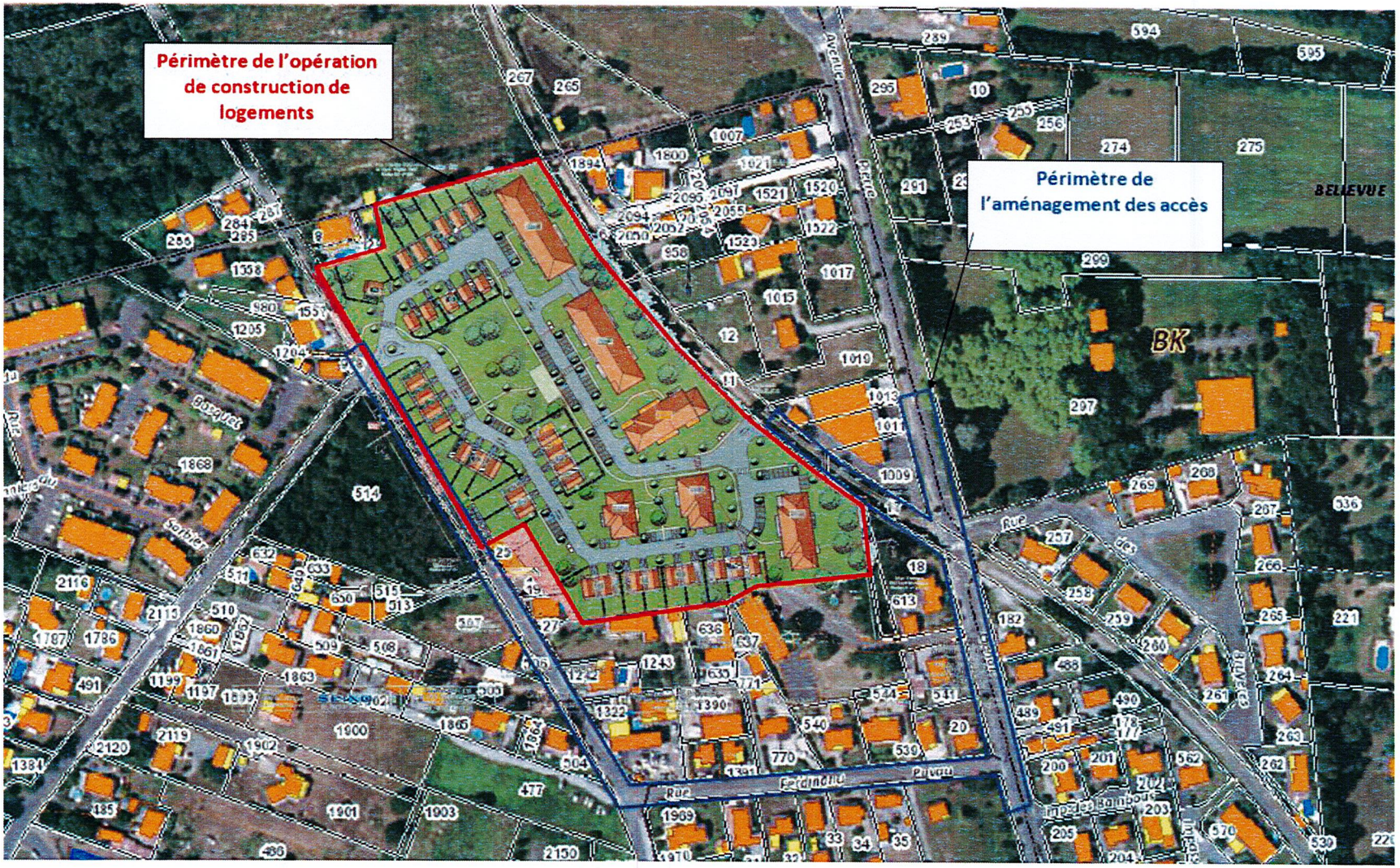
Pour le Grand Dax

Le Président,

Julien DUBOIS.

(1) Mention manuscrite

Annexe 1 : Périmètre de la convention



Annexe 2 : Programme prévisionnel de constructions



GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

Convention de Projet Urbain Partenarial

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

		Participation aménageur		Participation publique			
	Coût total	%	€ 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 24 février 2020

Lu et approuvé (1)

lu et approuvé

Pour la société SOVI

Le Directeur Agence Pays Basque-Landes,

SOVI SUD OUEST VILLAGES
SAS au capital de 5 060 000 Euros
4 Chemin de l'Aviation
64200 BASSUSSARRY
RCS Bx B 316 139 930

Frédéric ROMAIN.

Lu et approuvé (1)

Lu et approuvé

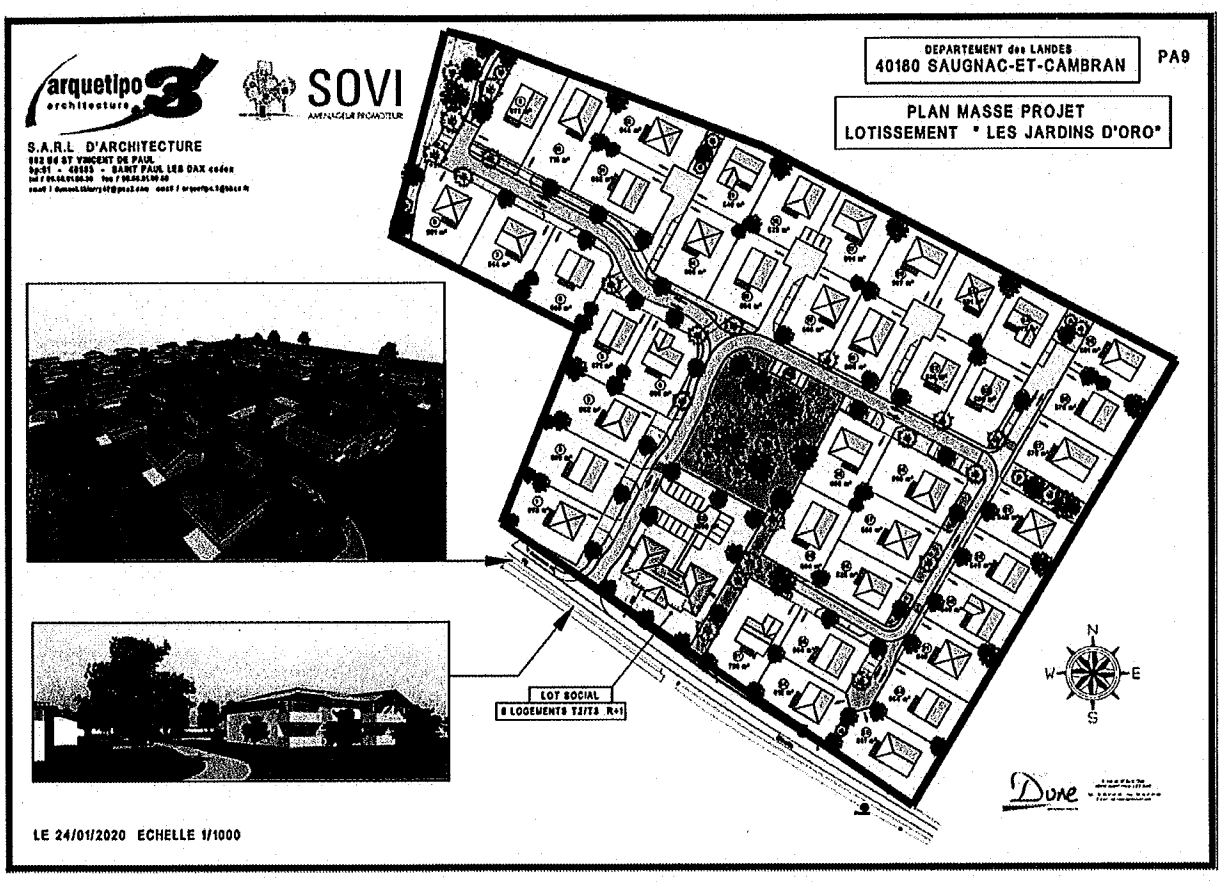
Pour le Grand Dax

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN.

(1) Mention manuscrite

Annexe 1 : Périmètre de la convention



Périmètre de la convention

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

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

Convention de Projet Urbain Partenarial

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

		Participation aménageur		Participation publique			
	Coût total	%	€ 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 24 février 2020

Lu et approuvé (1)

lu et approuvé

Pour la société SOVI

Le Directeur Agence Pays Basque-Landes,

SOVI SUD OUEST VILLAGES
SAS au capital de 5 060 000 Euros
4 Chemin de l'Aviation
64200 BASSUSSARRY
RCS Bx B 316 139 930

Frédéric ROMAIN.

Lu et approuvé (1)

Lu et approuvé

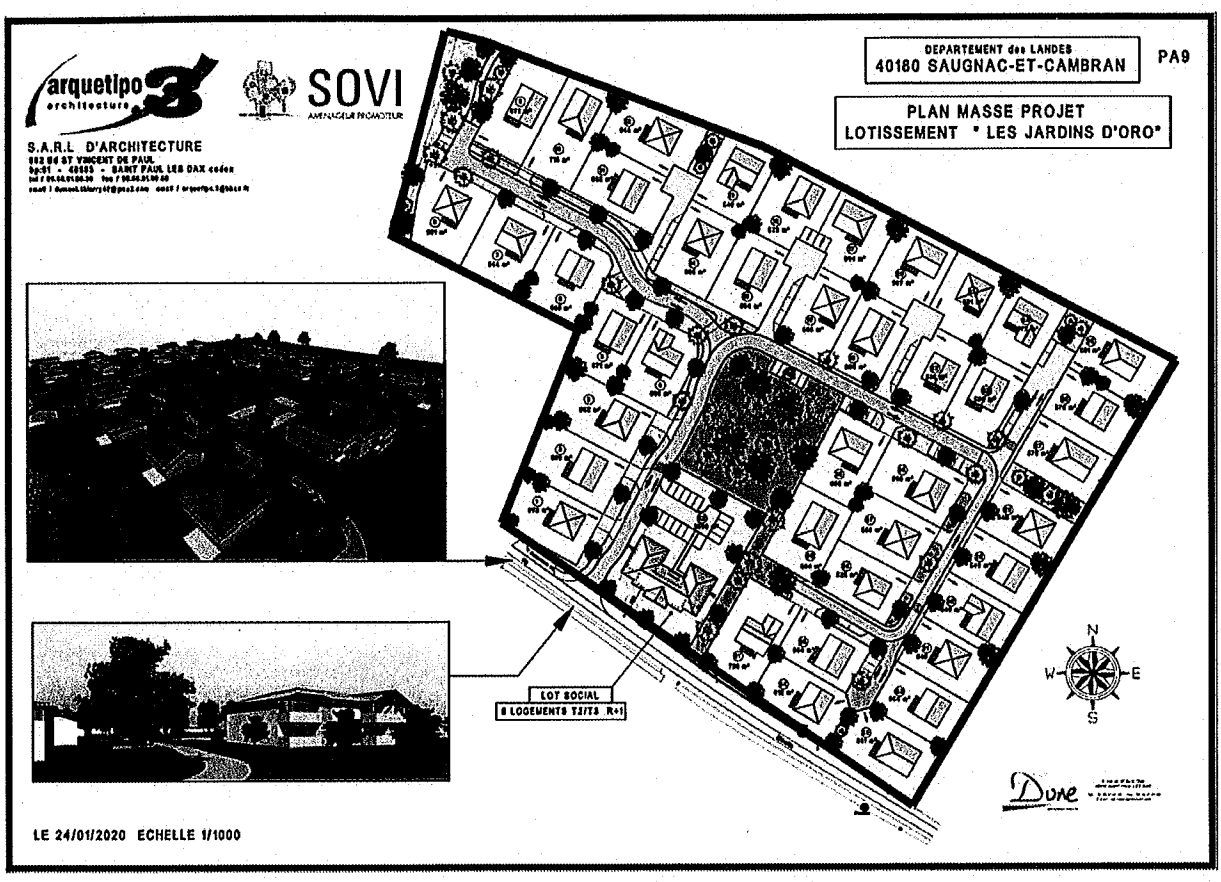
Pour le Grand Dax

La Présidente,

Elisabeth BONJEAN.

(1) Mention manuscrite

Annexe 1 : Périmètre de la convention



Périmètre de la convention

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

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

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 16 octobre 2020

Lu et approuvé (1)

lu et approuvé

Pour la SCCV Narrosse le bourg neuf

Le Directeur de programme,

SCCV - NARROSSE LE BOURG NEUF
Capital 150.00 €
C.A. Eleusis 5 - 1, rue Pierre et Marie Curie
CS 40231 - 22190 PLERIN
T : 02 96 79 98 98 - F : 02 96 79 98 88
RCS ST BRIEUC 882 005 135

Denis MONCET.

Lu et approuvé (1)

Lu et approuvé,

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.