

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme

Route de l'Argileyre
Commune de SALLES (33770)

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 et R332-25-1 à R332-25-3 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La SARL IMMOASSOCIES,

Domiciliée 138 Avenue de la Somme – 33700 MERIGNAC
Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 390123693
Représentée par William THIRIET, gérant
Ci-après dénommée **l'OPERATEUR,**

La Communauté de Communes du Val de l'Eyre,
Compétente en matière de PLU

Domiciliée 20 Route de Suzon – 33830 BELIN BELIET
Représentée par Madame Blandine SARRAZIN, agissant en sa qualité de 1^{ère} Vice-Présidente de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, et en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par le conseil communautaire suivant délibération n° 2023/07/02 du 5 juillet 2023 transmise à la Préfecture de la Gironde, représentant de l'Etat, le 6 juillet 2023, publiée conformément à l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités territoriales
Ci-après dénommée **la CDC du Val de l'Eyre,**

La Commune de Salles,
Compétente en matière de voirie et de défense extérieure contre l'incendie

Domiciliée 4 Place de la Mairie – 33770 SALLES
Représentée par Monsieur Bruno BUREAU, agissant en sa qualité de Maire de la Commune, et en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par le conseil municipal suivant délibération n°2023-41 du 3 juillet 2023 transmise à la Préfecture de la Gironde, représentant de l'Etat, le 5 juillet 2023, publiée conformément à l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités territoriales
Ci-après dénommée **la Commune,**

IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Société IMMOASSOCIES entend réaliser un projet de lotissement de 5 lots à vocation d'habitat individuel sur l'unité foncière constituée des parcelles cadastrées section AI n°97 partie, 98, 102 et 103, d'une superficie de 6490 m², sise Route de l'Argileyre sur la commune de SALLES (33770). Cette unité foncière est située pour partie en zone UB (3451m²), et pour partie en zone N (3039 m²) du PLU de la commune de SALLES.

C'est l'emprise du permis d'aménager située en zone urbaine ainsi que l'accroche de la future voie de desserte du lotissement, correspondant à la parcelle cadastrée section AI n°101 (28 m²), qui seront concernées par le périmètre du PUP pour un tout de 3479 m².

La desserte de l'opération sera assurée par la création d'une voirie nouvelle au sein du périmètre du lotissement. Cette voie sera raccordée à la Route de l'Argileyre bordant la propriété sur sa limite Est. La Route de l'Argileyre présente au droit du projet une emprise de chaussée circulaire de 3.50 m, insuffisante pour permettre la desserte sécurisée de la nouvelle opération. Un nouvel aménagement portant la chaussée circulaire à 5 m, sur un linéaire de 75 m environ, est rendu nécessaire afin de permettre le développement de l'urbanisation sur la propriété en question.

En outre, la défense extérieure contre l'incendie sur ce terrain n'est actuellement assurée qu'à 400 m du point d'eau incendie le plus proche, ne répondant pas à la réglementation pour le risque faible conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) approuvé par Arrêté Préfectoral n°33-2017-06-26-020 du 26 juin 2017. Une extension du réseau et l'installation d'un nouveau point d'eau incendie sous pression sont donc également rendues nécessaires pour le développement de l'urbanisation du terrain.

Cet aménagement de voirie et de la DECI étant nécessaire pour répondre aux besoins des futurs habitants de l'opération, la Société IMMOASSOCIES, la CDC du Val de l'Eyre et la Commune de Salles ont accepté de signer la présente convention de projet urbain partenarial.

Vu l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme :

1.- 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.*

Vu l'article L332-11-4 du code de l'urbanisme :

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.

Vu la délibération du Conseil Communautaire du Val de l'Eyre du 19 novembre 2015 relative au transfert de la compétence urbanisme ;

Considérant que la présente convention, une fois signée par les parties, sera annexée au PLU de la Commune de Salles approuvé le 27/11/2019 et modifié le 02/03/2023, ainsi qu'au PLU intercommunal de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial (PUP) au sens de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme dans le cadre de la réalisation des travaux de voirie de partie de la Route de l'Argileyre située sur la commune de Salles et de défense incendie.

L'autorité compétente pour signer la convention est la commune ou l'établissement public compétent en matière de PLU. Aussi, la convention doit être signée par la Communauté de Communes du Val de l'Eyre et, considérant que les équipements publics à réaliser seront des équipements publics communaux, exclusivement financés par la Commune, ladite convention prévoira que les participations seront exclusivement versées à la Commune.

Conformément aux dispositions décrites dans l'article du Code de l'Urbanisme susvisé, la présente convention est adoptée par le Conseil Communautaire et le conseil municipal, et devra être signée par l'opérateur. Cette convention précise le périmètre du PUP, le programme des équipements publics à réaliser et leur délai d'exécution, le montant et les modalités de prise en charge financière par l'opérateur, et précise les dispositions de la convention.

ARTICLE 2 – PERIMETRE DU PUP / DUREE D'INSTITUTION DU PERIMETRE

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1. Il correspond précisément à l'emprise du permis d'aménager située en zone UB du PLU en vigueur, concernant les parcelles cadastrées section AI n°98, 102 et 103, auxquelles s'ajoute l'emprise de la parcelle cadastrée AI n°101, correspondant à l'accroche de la voie de desserte du lotissement réalisée au droit de la route de l'Argileyre.

Le périmètre est institué pour une durée de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la CDC du Val de l'Eyre et en mairie de Salles.

Le périmètre de la présente convention figurera en annexe du document d'urbanisme en vigueur sur la Commune pendant la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément à l'article R151-52 12° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER - COÛT PREVISIONNEL

Le programme des équipements voirie s'élève au montant ci-dessous décrit, conformément aux estimations en annexe 2 :

TOTAL : 21 888,60 € HT

Montant TVA : 4 377,72 €

TOTAL : 26 266,32 € TTC

Le programme des équipements DECI s'élève au montant ci-dessous décrit, conformément aux estimations en annexe 3 :

TOTAL : 17 277,75 € HT

Montant TVA : 3 455,55 €

TOTAL : 20 733,30 € TTC

Le montant prévisionnel global des travaux à réaliser s'élève donc à 46 999,62 € TTC.

La Commune de Salles assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux dans le cadre de la convention.

ARTICLE 4 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE L'OPERATEUR

Dans le cadre de la présente convention, l'opérateur financera la totalité des travaux ci-dessus décrits et répondant aux besoins générés par son opération.

Le versement de la totalité de la contribution à la Commune de Salles s'effectuera, par l'opérateur, 1 mois avant le démarrage des travaux.

ARTICLE 5 - DÉLAIS DE RÉALISATION

Les travaux liés à la DECI et à la voirie prévus dans la présente convention débiteront en même temps que le début de réalisation des travaux de voirie prévus dans le périmètre du PA 033 498 23 K0002, réalisés par l'opérateur.

Ils devront être achevés lorsque les logements seront occupés.

L'opérateur s'engage à tenir informé la Commune de Salles sur ces délais.

ARTICLE 6 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente convention est exécutoire à compter du premier jour de l'affichage pendant un mois de la mention de sa signature et du lieu où le document peut être consulté, au siège de la CDC du Val de l'Eyre et en mairie de SALLES. Cette même mention devra être publiée sous forme électronique dans les conditions de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, conformément aux dispositions de l'article R332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la Commune de SALLES et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

ARTICLE 7 - EXONERATION DE TAXES ET DE PARTICIPATION

A l'intérieur du périmètre annexé à la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement.

La durée d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la CDC du Val de l'Eyre et en mairie de SALLES.

ARTICLE 8 - TRANSMISSION DE LA PRESENTE CONVENTION AUX SERVICES INSTRUCTEURS DE DEMANDES OU DE DECLARATIONS EN MATIERE D'URBANISME

A l'appui des demandes d'autorisation d'urbanisme, l'opérateur remettra une copie de la présente convention à la Commune de Salles et à la CDC du Val de l'Eyre chargées de leur instruction.

Le PUP est indiqué dans les certificats d'urbanisme au titre des participations « participation conventionnelle : projet urbain partenarial » sans préciser de date ou de montant, ainsi que l'exonération de la taxe d'aménagement. Concernant les demandes d'autorisation (PA ou PC), la convention de PUP n'est pas une pièce obligatoire du dossier. Le montant de participation au titre du PUP n'a pas à être prescrit dans l'arrêté d'autorisation pour être exigible.

La convention signée est cependant visée dans l'autorisation : - pour garantir les équipements publics nécessaires à l'opération ; - pour permettre l'exonération de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 9 - AVENANTS / TRANSFERTS

Toute modification éventuelle des termes de la présente convention de Projet Urbain Partenarial doit faire l'objet d'avenant.

En cas de transfert de permis d'aménager, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert. L'opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait. L'opérateur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement de la participation non encore effectuée à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date du transfert du permis d'aménager.

ARTICLE 10 – ABANDON DU PROJET PAR L'OPERATEUR

En cas de non-réalisation de son programme par l'opérateur, ou de ses ayants cause, pour quelque raison que ce soit, la présente convention sera résiliée de plein droit.

Hormis pour les motifs d'ordre juridique tenant à l'annulation de la convention par une décision de justice, les travaux ayant fait l'objet d'un engagement de la collectivité visant à réaliser les travaux seront dus par l'opérateur.

ARTICLE 11 - LITIGE

Tout litige résultant de l'application de la présente convention et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de BORDEAUX.

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties intervenantes font élection de domicile :

pour l'opérateur, domiciliée 59 Rue de Vaucouleurs – 33800 BORDEAUX

pour la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, à la Maison de la Communauté de Communes, 20
Route de Suzon – 33830 BELIN BELIET

pour la Commune de Salles, à l'Hôtel de Ville, 4 Place de la Mairie – 33770 SALLES

ARTICLE 13 - ANNEXES CONTRACTUELLES

- Annexe 1 : périmètre / plan de l'opération
- Annexe 2 : estimation programme voirie
- Annexe 3 : estimation programme DECI

Pour la Communauté de Communes du Val de l'Eyre,
La Vice-Présidente, Madame Blandine SARRAZIN

Le 06 JUIL. 2023



Pour la Commune de Salles,
Le Maire, Monsieur Bruno BUREAU

Le 06 JUIL. 2023



Pour la Société IMMOASSOCIES,
Monsieur William THIRIET

Le 06/07/2023



