

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL COMMUNE DE DAMAZAN – SECTEUR DE CONTINE

Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Préambule

L'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme prévoit que dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme, 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 (PUP) 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 la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Le PUP n'est pas une taxe d'urbanisme mais une participation. Il s'agit d'une méthode de financement contractualisé, permettant le financement en tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux ou d'aménagements.

Ainsi en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société SNC ALTAREA Logistique, représentée par Monsieur Luc PAPILLON, Directeur Général Activités Logistiques, en qualité de constructeur ;

ET

La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, représentée par Monsieur José ARMAND, Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, compétent en matière de gestion des documents d'urbanisme sur le territoire communautaire ;

Agissant en vertu de la délibération du 12 février 2024 n° XXXXXXXXX du conseil communautaire ;

La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, par l'ouverture de la réserve foncière à vocation économique située au lieu-dit « Contine » sur la commune de Damazan et cadastré section ZA n°103, section ZB n°s 37, 48, 55, 57 et 258 (l'« Immeuble »), a appuyé sa volonté de développer la zone économique de la confluence.

Dans ce cadre, les parties susvisées se sont rapprochées afin de procéder au développement de l'Immeuble par la société SNC ALTAREA Logistique. Ce projet consiste à construire un bâtiment logistique d'environ 63.000 m² de surface de plancher sur un site d'une surface totale de 156 678 m² de foncier. La plateforme sera composée : d'un bâtiment d'entrepôt divisé en 10 cellules de moins de 6 000 m², de 3 blocs de bureaux en R+2, de locaux techniques, de locaux de charge, et d'un bâtiment annexe comprenant le poste de garde et un local chauffeurs. Le site intègre aussi des parkings PL et VL . Trois abris vélos sont également créés à proximité des blocs de bureaux.

Outre les viabilisations de l'immeuble, le développement et l'exploitation de ce projet nécessitent la création (i) d'un carrefour giratoire sur la route départementale 143, justifié par la nature du projet de construction développé par la SNC ALTAREA Logistique, et (ii) l'aménagement d'un merlon paysager pour la préservation du quartier résidentiel existant.

Afin de définir le projet de carrefour giratoire et du projet de merlon paysagé, en concertation avec le service des routes du département, un marché public a permis de désigner un maître d'œuvre. Les chiffres de la convention sont issus de cette mission.

La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, en tant que maître d'ouvrage, assurera la réalisation des travaux, et prendra en charge l'intégralité du coût des travaux nécessaires à la réalisation du carrefour giratoire ainsi qu'à l'aménagement d'un merlon paysager.

La présente convention de PUP a pour **objet de préciser les conditions de versement d'une participation financière par la société SNC ALTAREA LOGISTIQUE pour la réalisation du merlon paysager et des travaux d'aménagement du carrefour giratoire sur la route départementale 143.**

Article 1 : Nature des travaux

La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants, dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Un carrefour giratoire au gabarit poids-lourds sur la route départementale n°143 en bordure de l'Immeuble et permettant l'exploitation de la plateforme logistique ;
- Un merlon paysager.



Le montant total de ces travaux est estimé à 540 000 € TTC, savoir un coût prévisionnel unitaire de :

- 480 000 € TTC pour le carrefour giratoire ;
- 60 000 € TTC pour le merlon paysager.

Le montant total susvisé comprend certaines prestations annexes nécessaires à la réalisation de ce type de travaux (en ce compris le coordinateur SPS, raccordements concessionnaires).

Article 2 : Délai de réalisation des équipements

La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas s'engage à achever les travaux de réalisation du carrefour giratoire prévus à l'article 1 au plus tard au jour de la signature de l'acte de vente de l'Immeuble par la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas à la SNC ALTAREA LOGISTIQUE.

La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas s'engage à achever la réalisation des travaux d'aménagement du merlon paysager au plus tard dans les six mois à compter de la réalisation de la vente de l'Immeuble par la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas à la SNC ALTAREA LOGISTIQUE. L'ordre de service de démarrage des travaux sera signé au plus tard le jour de la réalisation de la vente.

Article 3 : Montant de la participation et dispositions financières

La société SNC ALTAREA Logistique s'engage à verser à la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas la fraction du coût des équipements prévus à l'article 1, soit un montant total de **TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360.000,00 €)** €, ainsi réparti :

- TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 €) € pour le carrefour giratoire ;
- SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €) € pour le merlon paysager.

Cette participation représente 67% du coût total TTC des travaux, savoir un pourcentage unitaire de :

- 62 % du coût du carrefour giratoire ;
- 100 % du coût du merlon paysager.

Cette participation doit permettre la réalisation du carrefour giratoire, nécessaire pour accéder au terrain, ainsi que la construction d'un merlon paysager, afin de préserver la qualité des habitations existantes.

La somme due par la société SNC ALTAREA Logistique sera versée à la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas sur présentation d'un seul titre de recettes émis et payable à la signature de l'acte de vente du terrain, après levée de toutes les réserves.

Article 4 : Périmètre du PUP

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 de la présente convention.

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, le constructeur devra s'acquitter de sa participation permettant à la communauté de communes de solder les marchés en cours et Le reliquat de la participation sera reversé au constructeur.

Article 6 : Exonération de la taxe d'aménagement

En application de l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, 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/intercommunale) **pendant 10 ans** à compter du caractère exécutoire de ladite convention.

Par ailleurs, l'établissement d'un PUP exclut de plein droit, dans son périmètre, l'application des autres participations qui financent des équipements de même nature que ceux retenus dans le contrat.

Article 7 : Caractère exécutoire de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la Communauté de Communes du confluent et des Coteaux de Prayssas et à la mairie de DAMAZAN.

Article 8 : Modification et recours

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

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 Bordeaux.

Fait à Aiguillon, le XXXXXXXXX

Lu et approuvé

Pour la société SNC ALTAREA LOGISTIQUE,

Monsieur Luc PAPILLON

**Pour la communauté de communes du
Confluent et des Coteaux de Prayssas**

Le Président,
M. José ARMAND

