

Convention de projet urbain partenarial (PUP) relatif au projet d'aménagement du secteur La Brugue

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 CSI La Brugue sise XXXXX, représentée par XXXXX,

Ci-après désignée par «la CSI La Brugue».

d'une part,

LA COMMUNE DE PUYGOUZON, représentée par son Maire, monsieur Thierry DUFOUR, habilité à cet effet par délibération du conseil municipal du XXXXX, dont une copie conforme demeurera ci-annexée.

Ci-après désignée «la Commune »

d'autre part,

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS, représentée par sa vice-présidente déléguée à la planification et à l'urbanisme, madame Elisabeth Claverie, habilité à cet effet par délibération du conseil communautaire du XXXXXX, dont une copie conforme demeurera ci-annexée.

Ci-après désigné «l'Agglomération».

d'autre part,

SOMMAIRE

Article 1 : Objet de la convention.....	3
Article 2 : Périmètre d'application de la convention.....	3
Article 3 : Description du projet d'aménagement.....	4
Article 4 : Programme et coût des équipements d'accompagnement au projet urbain.....	4
Description sommaire des équipements publics à réaliser.....	4
dépenses prévisionnelles relatives aux travaux-.....	5
Article 5 : participation financière de la CSI La Brugue au programme des équipements publics.....	5
Article 6 : modalités et délais de paiement.....	5
Article 7 : révision du montant de la participation.....	6
Article 8 : Calendrier prévisionnel de réalisation des équipements.....	6
Article 9 – Exonération des taxes d'urbanisme.....	6
Article 10 – Exécution de la convention de PUP – report du périmètre au PLU.....	6
Article 11 – Garanties conventionnelles.....	6
1. Non réalisation du programme d'équipements publics.....	6
2. Non réalisation du projet d'aménagement par la CSI La Brugue.....	7
Article 12 – Conditions suspensives.....	7
Article 13 – Durée de la convention.....	7
Article 14– Modification de la convention par avenant.....	8
Article 15 – Litiges.....	8

Préalablement à l'objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit.

La SAS CSI Brugue porte le projet de création d'un lotissement de 22 lots sur la parcelle ZK 296 sur la commune de Puygouzon - secteur Lamilarié.

Cette parcelle de près de 20 000 m² est classée en zone UM6B. Elle relève de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Paysages et Aménagement.

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du Plan local d'Urbanisme engagée en 2021, il a été procédé à une augmentation du pourcentage d'emprise bâtie autorisée de la zone UM6b du secteur de Lamilarié pour la porter de 20 % à 30%. L'objectif était d'adapter l'emprise bâtie au tissu existant et de permettre des évolutions mesurées des constructions existantes et la réalisation de programmes de construction sur les dernières poches d'urbanisation selon une densité cohérente avec ce secteur urbanisé de la commune.

Ce projet, d'initiative et sous maîtrise d'ouvrage privée, vise à proposer une opération immobilière qui s'inscrit dans le parti d'urbanisme de la commune de Puygouzon, tel qu'il ressort du PLU en vigueur, et qui respecte les OAP du PLU.

L'insuffisance des équipements publics existants au regard de l'opération, rend nécessaire la réalisation de travaux de mise en profil urbain du chemin de la Brugue et l'extension du réseau électrique afin d'accompagner la concrétisation de ce projet.

La CSI La Bruge a proposé, dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial (PUP), de prendre à sa charge les équipements publics directement induits par l'opération immobilière qu'elle projette.

Les travaux de voirie seront réalisés, sous maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération, de l'Albigeois.

Les travaux d'extension du réseau électrique seront réalisés par ENEDIS sous maîtrise d'ouvrage communale.

Ceci exposé, les parties sont convenues de ce qui suit.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet de définir la participation financière de la CSI La Brugue à la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants des constructions à édifier dans le périmètre de la convention.

Article 2 : Périmètre d'application de la convention

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en **annexe 1** aux présentes.

Article 3 : Description du projet d'aménagement

Le projet de la CSI La Brugue vise à proposer une opération de lotissement comprenant 22 lots et des équipements propres nécessaires à leur desserte -voirie interne, réseaux et places de stationnement

Article 4 : Programme et coût des équipements d'accompagnement au projet urbain

■ **Équipements privés propres à l'opération d'aménagement de la CSI La Brugue**

La CSI La Brugue assurera la maîtrise d'ouvrage et la charge financière relatives à la réalisation des travaux afférents aux équipements privés propres à la desserte de l'ensemble des constructions (les voiries, les réseaux, les espaces verts,...) au sein de son assiette foncière.

Elle supportera directement le coût des extensions et raccordements au réseau ERDF rendus nécessaires par ses projets de constructions.

■ **Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la Commune et de l'Agglomération**

L'insuffisance des équipements publics existants au regard de ce programme, rend nécessaire la réalisation de travaux de mise en profil urbain du Chemin de la Brugue et l'extension du réseau électrique.

La Commune de Puygouzon et l'Agglomération agissant en qualité de maître d'ouvrage, chacune pour leur propre compétence, s'engagent à réaliser les opérations et équipements publics induits par cette opération.

Description sommaire des équipements publics à réaliser

• ***A la charge de la Commune***

Extension du réseau électrique

• ***A la charge de l'Agglomération***

■ **Travaux**

Voirie :

Les travaux porteront sur le réaménagement d'une partie du chemin de la Brugue en vue de sa mise en profil urbain :

- terrassements, décapage, dévégétalisation, désouchage
- mise en œuvre fond de forme,
- remblaiement grave non traités 0/20 et 0/60
- couche d'interface
- revêtement bétons bitumineux BBSG 0/10 épaisseur 0,06 m
- terrassement en tranchée pour réseau d'assainissement
- bordures et caniveaux en béton préfabriqué type P1 classe T
- mise en place de canalisation PVC SN16 DN 250 mm
- regard de visite

- Réalisation de tête de sécurité pour canalisation Ø 400 mm

■ Etudes PUP et études équipements publics

Les études inhérentes à la définition du projet urbain partenarial et celles relatives à la réalisation de ces équipements sont pilotées et réalisées par l'Agglomération,

Dépenses globales prévisionnelles liées à la réalisation des équipements publics

dépenses prévisionnelles relatives aux travaux-

travaux de mise en profil urbain du chemin de la Brugue entre la parcelle ZK 160 et la parcelle ZK 210

pour un montant global estimatif de : 56 368.98 € HT

x extension du réseau électrique

pour un montant global estimatif de : ..20 038,86 euros TTC

x **dépenses prévisionnelles relatives aux études**

Le coût global prévisionnel des études (montage PUP et voirie) est estimé à la somme forfaitaire de :.....2 500 € HT

Article 5 : participation financière de la CSI La Brugue au programme des équipements publics

La CSI s'engage à verser :

- à la commune de Puygouzon le coût de l'extension du réseau électrique nécessaire aux besoins des futurs habitants,
- à la communauté d'agglomération de l'Albigeois la fraction du coût des travaux de voirie nécessaires à la desserte des futurs habitants.

Article 6 : modalités et délais de paiement

La présente convention constitue le fait générateur du versement des participations du projet urbain partenarial.

La CSI La Brugue à :

- verser à la commune de Puygouzon, le montant de la participation due au titre de l'extension du réseau électrique, dans les trois mois qui suivront l'obtention du permis d'aménager purgé de tous recours.
- Verser à la communauté d'agglomération de l'Albigeois le montant de la participation due au titre des travaux de voirie, à la fin des travaux dont la communauté d'agglomération de l'Albigeois est maître d'ouvrage, après validation du décompte définitif.

Article 7 : révision du montant de la participation

Les coûts définis ci-dessus sont entendus comme des prix prévisionnels, provisoires, susceptibles d'évoluer en fonction de l'avancée des études.

Les parties sont convenues que la participation fixée à 58 568.98 € HT pour les opérations de voirie et à 20 038,86 euros TTC pour l'extension du réseau constitue le montant maximum de la participation de la CSI La Brugue au PUP, objet des présentes. Ainsi, si le montant prévisionnel définitif des dépenses dépasse le montant initialement prévu, la participation de la CSI restera inchangée.

Article 8 : Calendrier prévisionnel de réalisation des équipements

Les parties conviennent que, pour ne pas dégrader les équipements publics notamment de voirie, les travaux ne seront engagés que dans la mesure où le gros œuvre (constructions en clos couvert) d'au moins 80 % des constructions sera achevé.

L'aménageur adressera un courrier recommandé avec accusé réception à la communauté d'agglomération de l'Albigeois pour l'informer de l'atteinte de ce niveau de 80 % de construction. A réception de ce courrier, l'Agglomération s'engage à engager les travaux dans un délai maximum de 2 mois.

La durée prévisionnelle des travaux est de 6 semaines.

Article 9 – Exonération des taxes d'urbanisme

Les constructions réalisées dans le périmètre de la présente convention, sont au titre de l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, exonérée de la taxe d'aménagement pour une durée de 3 ans à compter de la date à laquelle la convention est rendue exécutoire.

Article 10 – Exécution de la convention de PUP – report du périmètre au PLU

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature aux lieux habituels d'affichage de la Commune et de l'Agglomération.

Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme dans les annexes.

Article 11 – Garanties conventionnelles

1. Non réalisation du programme d'équipements publics

Si le projet est abandonné avant le versement de la participation, la CSI la Brugue ne doit plus le paiement de la participation mais doit verser une indemnité de dédommagement à la communauté d'agglomération de l'Albigeois d'un montant forfaitaire de 2 000 € HT correspondant aux frais d'études et frais divers engagés par elle (hors conditions suspensives et cas de force majeure).

Si les équipements publics considérés ne peuvent être réalisés du fait de force majeure les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront

restituées et aucune indemnité ne pourra être demandée à la Commune ou à l'Agglomération.

2. Non réalisation du projet d'aménagement par la CSI La Brugue

Dans les cas de :

- non-respect ou d'une non conformité des engagements pris par l'opérateur dans les présentes ;
- impossibilité pour lui, à réaliser le projet en cas de non obtention des autorisations d'urbanisme ;
- d'un abandon par l'opérateur partiel ou total du projet, pour quelque cause que ce soit ;

il sera procédé à la résolution de la présente convention et de toutes autres décisions qui y sont liées sans aucune indemnité pour la CSI La Brugue.

De même :

- dès lors que les équipements publics seront complètement réalisés, aucune restitution des participations ne pourra être demandée ;
- dès lors que les équipements publics auront fait l'objet d'une réalisation partielle, la Commune et l'Agglomération conserveront l'intégralité des participations correspondant aux travaux déjà réalisés ainsi que le montant de la participation correspondant aux études.

En cas de modification de programme de la CSI La Brugue conduisant à une réduction de la densité, elle restera redevable des sommes versées et des sommes restant à verser, telles que prévues par la présente convention.

Dans ce cadre, l'Agglomération se réserve le droit de constater au fur et à mesure de la réalisation du projet d'aménagement, le bon respect des engagements de l'opérateur. A défaut elle pourra se défaire de ses propres engagements sans recours pour ce dernier à une quelconque indemnité.

Article 12 – Conditions suspensives

L'exécution de la présente convention est conditionnée par l'obtention par la CSI La Brugue Blanc, de l'ensemble des autorisations d'urbanisme, purgée de tous recours et de tout retrait, nécessaires à la réalisation de l'opération.

Il en résulte que la présente convention serait dépourvue de tous effets dans l'hypothèse où la CSI La Brugue n'obtenait pas l'une des autorisations d'urbanisme précitées, ou si l'une de ces autorisations d'urbanisme faisait l'objet d'un recours contentieux, ou d'un retrait.

Article 13 – Durée de la convention

La présente convention de PUP est conclue pour une durée de trois (3) ans qui commencera à courir à la date de la signature des présentes.

Article 14– Modification de la convention par avenant

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'un rapprochement entre les parties, et faire l'objet d'un avenant adopté dans les mêmes formes que la présente convention.

Article 15 – Litiges

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet, au préalable, d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite du tribunal compétent, à savoir le tribunal administratif de Toulouse.

Fait à .Albi, le

En trois (3) exemplaires originaux.

Signatures :