



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND PERIGUEUX

COMMUNE DE CHANCELADE

**Convention de Projet Urbain Partenarial
relative au projet d'aménagement et de constructions
à Chercuzac, commune de Chancelade
par la société DOMOFRANCE**

En application :

des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 et R. 332-25-1 du code de l'urbanisme,

de la délibération cadre n° du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux du 26 septembre 2024, portant sur l'instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit « Zoné » sur le secteur de Chercuzac à Chancelade,

de la délibération n° du conseil municipal de la commune de Chancelade du XXXXXXXX, approuvant les termes de la délibération cadre (périmètre du PUP, équipements à réaliser, coûts des équipements, clefs de répartition des participations entre aménageurs,...)

La présente convention est conclue entre :**D'une part**

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, représentée par Monsieur Jacques AUZOU, en qualité de Président, en vertu d'une délibération du conseil communautaire du , dûment habilité à signer ;

D'autre part

La Société DOMOFRANCE, représentée par M. XXXXXX, en qualité de XXXXX,

D'autre part,

La commune de Chancelade, représentée par Monsieur Pascal SERRE, en qualité de Maire en vertu d'une délibération du conseil municipal du ; dûment habilité à signer

Et d'autre part,

Le Syndicat Eau Cœur du Périgord, représenté par M. Stéphane DOBBELS, en qualité de président, dûment habilité à signer

PREAMBULE

Le PUP est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Le PUP est défini aux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme et ses modalités de mise en œuvre sont codifiées aux articles R. 332-25-1 à R. 332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPIC) compétents en matière de Plan Local d'urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires, et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

Le bailleur social, DOMOFRANCE, est propriétaire d'une emprise foncière de 60.400 m², classée en 1AUm au PLUi du Grand Périgueux, sur la commune de Chancelade, à Chercuzac.

Il y porte un projet d'aménagement d'ensemble, un lotissement, comprenant environ 150 logements locatifs sociaux, 16 lots à bâtir en accession à la propriété et 6 locaux à usage commercial. 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, tel qu'il ressort du PLU en vigueur, et qui respecte l'OAP du PLU.

L'insuffisance des équipements publics existants au regard de l'opération, rend nécessaire la réalisation d'équipements publics de type renouvellement et renforcement du réseau d'AEP, renouvellement et extension du réseau d'eau pluviale, création/requalification de voies communales de desserte de la zone de projet et sécurisation des accès sur la RD 710.

C'est dans ce cadre-là, que le Grand Périgueux, compétent en matière de PLU, a instauré, par une délibération de son conseil communautaire du 26 septembre 2024, un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit « zoné » sur le secteur de Chercuzac.

Cette délibération, annexée à la présente convention (Annexe 1), définit le périmètre du PUP, les équipements publics à réaliser et à financer, les clefs de répartition des participations de l'ensemble des opérateurs qui interviendront sur le secteur, les modalités de travaux et de paiement de ces participations, la durée du PUP de 15 ans et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement (pour sa part communale) de 10 ans.

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 Domofrance à la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants des aménagements et constructions à édifier dans le périmètre de la convention, à Chercuzac, commune de Chancelade.

Elle est rédigée en prenant strictement en compte les modalités définies dans la délibération cadre instaurant le PUP.

A ce titre, Le Grand Périgueux s'engage à réaliser et à faire réaliser par les personnes publiques compétentes l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après (article 3).

Article 2 : Périmètre d'application de la convention

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan ci-dessous.

Son emprise totale est de 135.640 m² répartis en trois secteurs d'opérations d'aménagement et de constructions :

- Le secteur 1 : « Domofrance », qui représente 44,53 % de l'emprise totale,
- Le secteur 2 : « Les Garennes », qui représente 40,73 % de l'emprise totale,
- Le secteur 3 : « Chercuzac Est », qui représente 14,74 % de l'emprise totale.



Article 3 : Programme et coût des équipements publics rendus nécessaires

Domofrance 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 de ses constructions (les voiries, les réseaux, les espaces verts, ...) au sein de son assiette foncière.

La Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables, de par son article 29, a supprimé le deuxième alinéa du 1^o de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait, les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU), ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelé par la délibération N°2023-200 de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) en date du 23 septembre 2023. **Les coûts d'extension incombent, de fait, au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, soit au porteur de projet.**

Les équipements publics à réaliser sont :

- **Travaux de renouvellement et renforcement du réseau d'Adduction en Eau Potable (AEP) :**
Le Syndicat Eau Cœur du Périgord est compétent pour la réalisation de ces travaux et s'engage à les réaliser comme indiqué à l'article 5 de la présente convention ;

- **Travaux de renouvellement et extension du réseau d'eau pluviale :** Le Grand périgueux est compétent pour la réalisation de ces travaux et s'engage à les réaliser comme indiqué à l'article 5 de la présente convention ;
- **Réalisation et requalification de voies communales permettant de desservir les différentes zones.** La commune est compétente pour la réalisation de ces travaux et s'engage à les réaliser comme indiqué à l'article 5 de la présente convention.

Liste des équipements publics nécessaire aux aménagements et constructions de l'ensemble du périmètre de PUP et coûts prévisionnels de ceux-ci :

Dénomination de l'Equipement public	Coût HT	Coût TTC
Renouvellement et renforcement AEP	754.415,65 €	905.298,78 €
Renouvellement et extension EP	396.776,85 €	476.132,22 €
Création et requalification de voiries communales (hors acquisition foncière)	773.000,00 €	927.600,00 €
TOTAL PUP	1.924.192,50 €	2.309.030,90 €

Article 4 – Montant de la participation financière par DOMOFRANCE

Domofrance s'engage, dans le cadre de la mise en œuvre des autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération et selon les modalités définies à l'article 6 de la présente convention, à verser la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 3 nécessaires aux besoins des futures habitants ou usagers des constructions et aménagements à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins du secteur 1 défini au périmètre de PUP sera mise à la charge de Domofrance, soit un total de 504.327,56 € HT ou 605.193,07 € TTC, selon les modalités de calcul suivantes :

SYNTHESE DES PARTICIPATIONS EN MATIERE D'AEP :

Opérateurs	Dénomination de l'équipement public	Coût HT à la charge de l'opérateur	% à la charge de l'opérateur
Syndicat Eau Cœur du Périgord	AEP	575 316,90	76,26%
Secteur 1 / Domofrance	AEP	79 752,67	10,57%
Secteur 2 / Les Garennes	AEP	72 946,92	9,67%
Secteur 3 / Chercuzac Est	AEP	26 399,16	3,50%
TOTAL	AEP	754 415,65	100,00%

SYNTHESE DES PARTICIPATIONS EN MATIERE D'EP :

Opérateurs	Dénomination de l'équipement public	Coût HT à la charge de l'opérateur	% à la charge de l'opérateur
Grand Périgueux	EP	139 236,75	35,09%
Secteur 1 / Domofrance	EP - extension	149 201,37	37,60%
Secteur 2 / Les Garennes	EP - extension	79 549,97	20,05%
Secteur 3 / Chercuzac Est	EP - extension	28 788,77	7,26%
TOTAL	EP	396 776,85	100,00%

SYNTHESE DES PARTICIPATIONS EN MATIERE DE VOIRIE :

	VOIRIE COMMUNALE	
Syndicat Eau Cœur du Périgord	-	-
GRAND PERIGUEUX	-	-
Aménageurs des 3 secteurs		
SECTEUR 1 DOMOFRANCE *	275 373,52 €	35,62 %
SECTEUR 2 « Les Garennes »**	251 874,32 €	32,58 %
SECTEUR 3 « Chercuzac Est »	91 152,16 €	11.80 %
COMMUNE	154 600,00 €	20 %
TOTAL	773 000,00 € HT	100 %

(*) : (773000-154600)*44,53% = 275 373,52 €

(**) : (773000-154600)*40,73% = 251 874,32 €

SYNTHESE DES PARTICIPATIONS TOTALES :

	Coût HT	Coût TTC	Participation en % du coût HT
Syndicat Eau Cœur du Périgord	575.316,90 €	690.380,28 €	29,90 %
GRAND PERIGUEUX	139.236,75 €	167.084,10 €	7,24 %
Aménageurs des 3 secteurs du PUP			
SECTEUR 1 DOMOFRANCE	504.327,56 €	605.193,07 €	26,21 %
SECTEUR 2 « Les Garennes »	404.371,21 €	485.245,45 €	21,02 %
SECTEUR 3 « Chercuzac Est »	146.340,09 €	175.608,10 €	7,60 %
COMMUNE	154.600,00 €	185.520,00 €	8,03 %
TOTAL	1.924.192,40 €	2.309.030,90 €	100 %

A noter que le montant de la participation financière, calculée sur le coût en € TTC, pourra être revue à la baisse ou à la hausse, par avenant, sur la base du coût définitif du programme des équipements publics. Il pourra également être réévalué dès lors que certaines prestations sont supprimées ou rajoutées avec l'accord de l'ensemble des parties. Toutefois, la clef de répartition permettant de calculer le montant de la participation ne sera pas modifiable.

Article 5 – Modalités de réalisation des équipements

Le Syndicat Eau Cœur du Périgord, maître d'ouvrage des travaux en matière d'AEP, s'engage à :

- Lancer la procédure d'appel d'offre pour les travaux, après signature de la convention PUP et

obtention de l'autorisation d'urbanisme par Domofrance ;

- Démarrer les travaux au dépôt de la DOC de l'autorisation.

Le calendrier de fin de réalisation des travaux reste à planifier.

Le Grand Périgueux, maître d'ouvrage des travaux en matière d'EP, s'engage à :

- Lancer la procédure d'appel d'offre pour les travaux, après signature de la convention PUP

Et obtention de l'autorisation d'urbanisme par Domofrance ;

- Démarrer les travaux au dépôt de la DOC de l'autorisation.

Le calendrier de fin de réalisation des travaux reste à planifier.

La Commune de Chancelade, maître d'ouvrage des travaux en matière de voirie communale, s'engage à :

- Lancer la procédure d'appel d'offre pour les travaux, après signature de la convention PUP ;
- Démarrer les travaux au dépôt de la DAACT de la première tranche des logements du secteur 1 et de la DOC de la 2ème tranche des logements du secteur 1.

Le détail et le calendrier précis des travaux restent à planifier.

Article 6 – Modalités de versement de la participation financière due par Domofrance

Domofrance s'engage à verser au Syndicat Eau Coeur du Périgord la totalité de la participation au coût des équipements publics « AEP » tels que mentionnés à l'article 4, pour un montant estimé de 79.752,67 € HT ou 95.703,20 € TTC, dans les conditions suivantes :

- Acompte de 40% du montant de la participation estimée en € TTC dans la convention PUP signée, le jour du dépôt de la DOC ;
- 30% du montant de la participation estimée en € TTC dans la convention PUP signée, lorsque 70% du montant des travaux est réalisé (sur présentation des factures) ;
- Solde de la participation réellement due en € TTC, soit 30%, à l'achèvement des travaux.

Domofrance s'engage à verser au Grand Périgueux la totalité de la participation au coût des équipements publics « EP - extension » tels que mentionnés à l'article 4, pour un montant estimé de 149.201,37 € HT ou 179.041,64 € TTC, dans les conditions suivantes :

- Acompte de 40% du montant de la participation estimée en € TTC dans la convention PUP signée, le jour du dépôt de la DOC ;
- 30% du montant de la participation estimée en € TTC dans la convention PUP signée, lorsque 70% du montant des travaux est réalisé (sur présentation des factures) ;
- Solde de la participation réellement due en € TTC, soit 30%, à l'achèvement des travaux.

Domofrance s'engage à verser à la Commune de Chancelade la totalité de la participation au coût des équipements publics « voirie communale » tels que mentionnés à l'article 4, pour un montant estimé de 275.373,52 € HT ou 330.448,22 € TTC, dans les conditions suivantes :

- Acompte de 40% du montant de la participation estimée en € TTC dans la convention PUP signée, le jour du dépôt de la DOC ;
- 30% du montant de la participation estimée en € TTC dans la convention PUP signée, lorsque 70% du montant des travaux est réalisé (sur présentation des factures) ;
- Solde de la participation réellement due en € TTC, soit 30%, à l'achèvement des travaux.

Article 7 : Modalités exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement

La durée de l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est fixée à 10 ans à compter

de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention au siège de l'agglomération et en mairie de Chancelade, pour tous les terrains compris dans le périmètre d'application du PUP.

Article 8 : Modalité de modification des termes de la présente convention

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention PUP doivent faire l'objet d'avenants. Tel sera le cas notamment en cas de recours dilatoires ou de modifications portants sur la programmation des équipements publics, l'échéancier de la réalisation des équipement publics et l'échéancier de paiement des participations des opérateurs.

Le Grand Périgueux, Domofrance, la Commune et le Syndicat Eau Cœur du Périgord s'engagent à accepter la conclusion d'un avenant à la convention PUP, si le montant des travaux au stade de la finalisation des DCE, validé par les maîtres d'ouvrage des équipements publics à réaliser, venait à être différent de l'estimation des coûts définie à l'article 3 dans une fourchette, à la hausse comme à la baisse, de 10%.

Article 9 : Transfert de permis - mutation

Dès lors que l'unité foncière de dépôt du Permis d'aménager et/ou des permis de construire, ci-avant désignée, serait pour tout ou partie vendue, ou qu'elle ferait l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de PA, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts.

Les opérateurs s'engagent 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 résultants de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait. Les opérateurs seront tenus solidairement avec les successeurs du paiement des fractions de participations non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou du tout autres actes conférants une partie des droits réels.

Article 10 – Abandon du projet par Domofrance

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 11 : Inscription de la participation des opérateurs au registres des taxes et des contributions d'urbanisme

Conformément aux dispositions du l'article L332-29 du Code de l'urbanisme, les contributions des opérateurs prescrites dans la cadre de la présente convention devront être inscrites sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis à disposition du public en Mairie.

Article 12 : Litiges

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, et après épuisement des voies amiables, les parties s'engagent à s'en remettre à la juridiction administrative compétente.

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 auprès du tribunal administratif compétent.

Article 13 : Caractère exécutoire de la présente convention PUP et effets

La présente convention PUP est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de l'agglomération et de la Mairie de Chancelade.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par Domofrance aux différents maîtres d'ouvrage des équipements publics à réaliser, à savoir au Grand Périgueux, au Syndicat Mixte « Eau Cœur du Périgord » et à la Commune de Chancelade, et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

Article 14 : Formalité de publicité.

Conformément aux articles R332-25-1 et R332-25-2 du code de l'urbanisme, la convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public au siège de l'Agglomération et en Mairie. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté, sera affiché durant un mois au siège de l'agglomération et en Mairie. Une même mention sera publiée dans les différents registres d'actes administratifs

Fait en 4 exemplaires originaux, à Périgueux, le

Pour DOMOFRANCE,	Pour le GRAND PERIGUEUX, Le Président,
	Jacques AUZOU
Pour la Commune de Chancelade, Le Maire,	Pour le Syndicat Mixte Eau Cœur du Périgord Le Président,
Pascal SERRE	Stéphane DOBBELS