

DELIBERATION DD2024_113

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	48
Votants	64
Pouvoirs	16

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le 20 septembre 2024

LE 26 septembre 2024, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni
en session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

MISE EN PLACE D'UNE CONVENTION PROJET URBAIN PARTENARIAL POUR LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT, SUR LE SECTEUR 1 DU PUP ZONÉ DE CHERCUZAC, À CHANCELADE, AVEC DOMOFRANCE

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. COURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. MOTARD, M. GUILLEMET, Mme ROUX, M. RATIER, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. MARTY, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. CHANSARD, M. LAGUIONIE, M. MARC, M. BARROUX, M. CADET, M. GASCHARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, M. PALEM, M. CHANTEGREIL, Mme MONTEIL-MAYAUD, M. LACOUR-COULON

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme DRUILLOLE, M. CIPRIERRE, Mme LABAILS, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. TALLET, M. DUCENE, M. SERRE, M. PIERRE NADAL, M. GUILLEMOT, M. BOURGEOIS, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FRANCESINI, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO, M. PERIER, Mme RENAUD

POUVOIR(S) :

M. COLBAC donne pouvoir à Mme SALOMON
M. LE MAO donne pouvoir à M. LAGUIONIE
M. LEGAY donne pouvoir à M. AUZOU
Mme FAURE donne pouvoir à M. JAUBERTIE
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
M. PERPEROT donne pouvoir à M. MARSAC
M. BIDAUD donne pouvoir à Mme ARNAUD
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. GEORGIADIS
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. AMELIN
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. CADET
M. NARDOU donne pouvoir à M. DOBBELS
M. ROLLAND donne pouvoir à M. CHANTEGREIL
Mme FAVARD donne pouvoir à Mme MARCHAND
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM
Mme MASSOUBRE-MAREILAUD donne pouvoir à M. CHANSARD
Mme CHERBERO donne pouvoir à M. BARROUX

MISE EN PLACE D'UNE CONVENTION PROJET URBAIN PARTENARIAL POUR LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT, SUR LE SECTEUR 1 DU PUP ZONÉ DE CHERCUZAC, À CHANCELADE, AVEC DOMOFRANCE

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.332-11-3 et suivants.

Considérant que les opérations d'aménagement et de construction sur le secteur de Chercuzac, sur la commune de Chancelade rendent nécessaires la création, l'extension et/ou le renforcement d'équipements publics. C'est dans ce cadre-là, que le Grand Périgueux, compétent en matière de PLU, en lien avec la commune de Chancelade, a décidé d'instaurer un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) dit « zoné » par une délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2024.

Que la délibération cadre n° DD2024-112 du conseil communautaire du 26 septembre 2024 instaurant le périmètre du PUP sur la commune de Chancelade, secteur de Chercuzac a fixé :

- le périmètre du PUP,
- les équipements à réaliser et à financer,
- le montant total du coût des équipements nécessaires,
- pour chaque équipement, la clé de répartition déclinable à proportion des besoin créés par chaque opération ,
- les modalités de réalisation des travaux et de paiement des participations aux maîtres d'ouvrage.

Qu'il convient, en suivant, de conclure et d'approuver, pour chaque opération, et donc avec chaque aménageur, une convention PUP. Cette convention est indépendante et basée sur la délibération cadre.

Considérant que le projet d'aménagement et de construction de DomoFrance porte sur le secteur 1 du PUP, soit sur une emprise foncière de 60.400 m². DomoFrance est propriétaire de l'ensemble de l'unité foncière.

Que le projet consiste en la construction d'un ensemble de 150 logements locatifs à vocation sociale, de 16 lots pouvant accueillir de l'habitat individuel en accession, et de 6 cellules à vocation économique et commerciale en rez-de-chaussée d'immeubles. La construction des logements devrait s'effectuer en trois tranches de travaux.



Considérant que l'opération d'aménagement proposée par Domofrance consiste à réaliser un lotissement. Aussi, il s'agira dans un premier temps, qu'il dépose un Permis d'aménager sur l'ensemble de l'unité foncière, en faisant figurer les voies, réseaux et espaces communs à créer, ainsi que les différents macro-lots correspondant au phasage du projet de construction et au découpage des 16 lots en accession.

Qu'ensuite, Domofrance pourra déposer les Permis de construire correspondant à chacune des phases de réalisation des 150 logements : une première phase de 50 logements et 6 locaux commerciaux, la deuxième phase de 58 logements et la dernière phase de 42 logements.

Que la délivrance des différentes autorisations d'urbanisme sera liée à la signature de la convention PUP pour ce qui concerne le réseau d'adduction en eau potable (renouvellement, renforcement), la collecte dans le réseau collectif des eaux pluviales (renouvellement, extension, renforcement) et les voies de desserte et liaison entre secteurs à créer et/ou à requalifier (voies communales).

Que la question des accès et de leur sécurisation sur la RD 710 sera à traiter dans un autre cadre conventionnel, à la demande du Département et de la Commune.

Considérant que la convention de PUP avec Domofrance est rédigée et adoptée conformément à la délibération cadre du conseil communautaire du 26 septembre 2024. Par souci de simplification, cette délibération sera annexée aux différentes conventions PUP, et notamment à celle conclue avec Domofrance.

Considérant que les principales caractéristiques de la convention sont les suivantes :

1) Liste des équipements publics induits par l'urbanisation du périmètre de PUP et coûts prévisionnels de ceux-ci :

Equipements travaux à financer	Maîtrise d'ouvrage	Coût total € HT (estimatif)	Coût total € TTC (estimatif)
AEP	Eau Cœur du Périgord	754.415,65	905.298,78
EP	CA Grand Périgueux	396.776,85	476.132,22

Voirie communale	Commune Chancelade	773 000,00	Publié le	927 600,00
TOTAL		1.924.192,50	ID : 024-200040392-20240926-DD2024_113-DE	2.307.600,70

2) Clefs de répartition des participations :

a) Adduction en Eau Potable

Le détail des coûts par secteur de travaux et la répartition des participations par opérateur se trouvent dans la délibération cadre annexée à la convention PUP.

La synthèse des participations est ci-dessous :

Opérateurs	Dé nomination de l'équipem ent 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%

b) Gestion des eaux pluviales

Le détail des coûts par secteur de travaux et la répartition des participations par opérateur se trouvent dans la délibération cadre annexée à la convention PUP.

La synthèse des participations est ci-dessous :

Opérateurs	Dé nomination de l'équipem ent 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%

c) Voie communale

Le détail des coûts et la répartition des participations par opérateur se trouvent dans la délibération cadre annexée à la convention PUP.

La synthèse des participations est ci-dessous :

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

(*) : (773000-154600)*44,53% = 275 373,52 €
(**) : (773000-154600)*40,73% = 251 874,32 €

3) La participation de Domofrance, aménageur du secteur 1 du PUP, aux équipements publics

La participation de Domofrance, aménageur du secteur 1 du PUP, au financement des équipements tels que définis dans la délibération cadre instaurant le périmètre du PUP de Chercuzac à Chancelade se répartit comme suit et s’élève au total à 504.327,56 € HT, soit 26,21 % du coût total des équipements à réaliser) :

Participation de Domofrance / Equipements à financer	Participation € HT estimative	Participation € TTC estimative	Part de la participation de Domofrance sur coût HT
AEP	79.752,67 € HT	95.703,20 € TTC	10,57 %
EP	149.201,37 € HT	179.041,64 € TTC	37,60 %
Voirie	275.373,52 € HT	330.448,22 € TTC	35,62 %
TOTAL	504.327,56 € HT	605.193,07 € TTC	26,21 %

A noter que le montant de la participation financière de Domofrance 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.

4) Modalités de travaux et de paiement des participations

a) Les travaux d’ AEP :

Maîtrise d’ouvrage : Syndicat Eau Cœur du Périgord

Lancement de la procédure d’appel d’offre pour les travaux : après signature de la convention PUP et obtention de l’autorisation d’urbanisme

Démarrage des travaux : dépôt de la DOC de l’autorisation

Calendrier des travaux à planifier

Modalités de versement des participations dues au titre du PUP par l’aménageur 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.

Qu'il est à noter que le montant de la participation financière pourra être revu 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.

b) Les travaux d'EP :

Maîtrise d'ouvrage : Grand Périgueux

Lancement de la procédure d'appel d'offre pour les travaux : après signature de la convention PUP et obtention de l'autorisation d'urbanisme

Démarrage des travaux : dépôt de la DOC de l'autorisation

Calendrier des travaux à planifier

Modalités de versement des participations dues au titre du PUP par l'aménageur 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 due en € TTC, soit 30%, à l'achèvement des travaux.

Qu'il est à noter que le montant de la participation financière pourra être revu 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.

c) Les aménagements de voirie (voie communale)

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Chancelade

Lancement de la procédure d'appel d'offre pour les travaux : après signature de la convention PUP

Démarrage des travaux : DAACT de la première tranche des logements du secteur 1 et DOC de la 2ème tranche des logements du secteur 1

Calendrier des travaux à planifier

Modalités de versement des participations dues au titre du PUP par l'aménageur 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 due en € TTC, soit 30%, à l'achèvement des travaux.

Qu'il est à noter que le montant de la participation financière pourra être revu 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.

Considérant que la durée d'exonération de la part communale de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège du Grand Périgueux et à la mairie de Chancelade.


Que l'objet de la présente délibération est d'approuver le projet de convention PUP entre le Grand Périgueux, Domofrance et la Commune de Chancelade telle qu'annexée (annexe 1).

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre Le Grand Périgueux, Domofrance, la commune de Chancelade et le Syndicat Eau Cœur du Périgord ;
- Valide les termes de cette convention PUP, et notamment le montant de la participation de la société Domofrance, au vu de coût prévisionnel de l'ensemble des équipements publics à réaliser et à financer ;
- Exclue le secteur délimité dit « secteur 1 » du PUP, objet de l'opération de Domofrance du champ d'application de la taxe d'aménagement (part communale) pour une durée de 10 ans ;
- Autorise le Président à signer la convention PUP précitée ainsi que tous les documents relatifs à cette affaire.

58 voix pour et 6 abstentions.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 14/10/2024	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 14/10/2024	Périgueux, le 14/10/2024
Le secrétaire de séance Christian LECOMTE 	Le Président Jacques AUZOU 