

## PUP RACINE

### Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre La SA HECTARE et la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée

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

La **SA HECTARE**,  
Ou toute personne morale pouvant s'y substituer,  
Représentée par **M. Pierre BERTRAND**  
En qualité de Responsable développement,

Dénommée ci-après l'«**AMENAGEUR**».

ET

L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale **PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE**,  
Représenté par **M. Robert VILA**, Président ou son représentant **M. Jean-Paul BILLES**, élu délégué de Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine Métropole, autorisés par la délibération du 20 Septembre 2021.

Dénommé ci-après « **PMMCU** ».

### Préambule

Le projet d'aménagement est situé au nord du centre-bourg de la Commune de Ponteilla-Nyls, en continuité avec l'urbanisation existante avec un caractère résidentiel. Il sera composé d'environ 100 lots destinés à recevoir des constructions de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables d'environ 137m<sup>2</sup> à 650m<sup>2</sup> et un lot sera destiné à recevoir une capacité maximale de 25 logements à caractère social sur une parcelle d'environ 2 056 m<sup>2</sup>. Le projet sera réalisé en 3 tranches.

L'ensemble des lots seront desservis par la création d'un réseau viaire à l'intérieur du lotissement permettant leur raccordement aux réseaux d'assainissement, électrique, téléphonique ainsi qu'à l'eau potable. Pour une insertion homogène, les aménageurs ont voulu une densité d'habitat relativement élevée, composée de constructions en deux, trois ou quatre faces. Le projet comptera au moins 25% de logements locatifs sociaux, conformément au PLU en vigueur sur la commune.

Le projet s'organisera autour d'une voirie structurante en sens unique ou en double sens, desservant ainsi l'intégralité des lots du projet d'aménagement. L'accès principal au lotissement se fera depuis un futur rond-point prévu sur la RD23. Toutefois, un second accès sera prévu en tranche 2, afin de raccorder le projet à la rue Jean-Sébastien Pons. En dehors du système viaire, les aménageurs réaliseront un bassin paysager ainsi que des espaces verts aux abords des aires de stationnement et des voiries structurantes.

L'urbanisation de la portion nord-est nécessite la création d'équipements publics : outre le rond-point à créer, la réhabilitation et la création d'équipements publics, d'eau potable, d'eaux usées,

de voirie, ainsi que la reconfiguration de classes dans les écoles de la Commune, la création d'une salle polyvalente, la mise en adéquation des ateliers municipaux avec cet apport de population et la création de stationnements dans le village.

Aux termes de l'article L 332-11-3 du Code de l'urbanisme, 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, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine ou la commune de Ponteilla est rendue nécessaire par l'opération dénommée « Racine ».

---

#### **ARTICLE 1 - Périmètre de la convention**

---

Le périmètre de la convention de PUP « Racine » est délimité sur le plan joint en annexe (annexe n°1).

Le terrain d'assiette du projet y compris bassin de rétention paysager correspond aux parcelles cadastrées AA n° 251, 252, 253, 375, Lieu dit : LES COMETTES, AN n° 77, 78,84p, 118p, 128, Lieu dit LA FOUNT DEL MAS représentant une superficie de 46 746 m²

35 911 m² sont classés en zone urbaine 1AUh du plan local d'urbanisme de la commune de Ponteilla-Nyls et recevront les constructions du lotissement. Le reste représente le bassin de rétention paysager, classé en zone Nb du PLU. Ces derniers terrains ne sont pas inclus dans le périmètre de la convention.

---

#### **ARTICLE 2 – Programme et coût des équipements publics à réaliser**

---

La réalisation du projet de construction nécessite les travaux d'équipements publics listés ci-après, sous maîtrise d'ouvrage publique de **PMMCU** et de la **commune** qui s'engagent à les réaliser.

| Nature des postes                                                                                                           | Montants en € HT | Montants en € TTC |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b><i>Equipements sous maîtrise d'ouvrage Communale</i></b>                                                                 |                  |                   |
| Classes aux écoles, restauration scolaire, périscolaire, accueil de loisirs, point ados (à créer, modifier ou reconfigurer) | 250 000          | 300 000           |
| Reconstruction des ateliers municipaux                                                                                      | 150 000          | 180 000           |
| Salle polyvalente à créer                                                                                                   | 250 000          | 300 000           |
| <b>Ss total</b>                                                                                                             | <b>650 000</b>   | <b>780 000</b>    |

| <b>Equipements sous maîtrise d'ouvrage de PMMCU</b>                                     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Extension réseau EU (160 ml refoulement)                                                | 67 000           | 80 400           |
| Renforcement du poste de refoulement existant camp de les eres                          | 35 000           | 42 000           |
| Extension réseau AEP ( 160 ml ø125 )                                                    | 80 000           | 96 000           |
| Reprise enrobé sur giratoire existant RD 23                                             | 23 000           | 27 600           |
| Création d'un giratoire de 14.50 m sur RD 23                                            | 260 000          | 312 000          |
| Aménagement liaison sur RD 23 ( éclairage public et trottoir) entre les deux giratoires | 66 500           | 79 800           |
| Création de stationnements dans le village                                              | 200 000          | 240 000          |
| Renforcement système AEP (stockage, renforcement conduites adduction et distribution)   | 1 430 000        | 1 716 000        |
| <b>Ss Total</b>                                                                         | <b>2 161 500</b> | <b>2 593 800</b> |
|                                                                                         |                  |                  |
| <b>TOTAL € HT</b>                                                                       | <b>2 811 500</b> | <b>3 373 800</b> |

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

### **ARTICLE 3 - Délais d'achèvement des équipements**

**PMMCu et la Commune** s'engagent à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 2 dans les délais indicatifs suivants :

Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Commune :

- *Classes : 5 ans maximum après fourniture du document administratif d'achèvement de l'opération d'aménagement ;*
- *Ateliers municipaux : 5 ans maximum après fourniture du document administratif d'achèvement de l'opération d'aménagement ;*
- *Salle polyvalente : 5 ans maximum après fourniture du document administratif d'achèvement de l'opération d'aménagement ;*

Equipements sous maîtrise d'ouvrage de PMMCU :

- *Extension réseau EU : fin 2021 début 2022*
- *Extension réseau AEP : fin 2021 début 2022*
- *Création d'un giratoire sur RD 23 : fin 2022 début 2023*
- *Reprise giratoire fin 2022 : début 2023*
- *Renforcement poste de refoulement : fin 2022, début 2023*
- *Aménagement liaison RD 23 : fin 2022*
- *Stationnement en centre village : 5 ans maximum après fourniture du document administratif d'achèvement de l'opération d'aménagement ;*
- 
- *Renforcement système AEP : fin 2024*

---

#### ARTICLE 4 - Montant de la participation

---

Le montant prévisionnel maximum de participation au coût des équipements publics dans le périmètre élargi de PUP a été évalué en prenant en compte le nombre de logements prévus et le nombre d'habitants supplémentaires estimés, ainsi que le lien de proportionnalité entre les besoins des différentes zones à bâtir.

Il s'élève à **835 301 €** (29, 71% du montant total hors taxe de travaux) répartis comme suit :

- Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Commune :
  - *Classes : 250 000 € (soit 100% du montant total HT des travaux)*
  - *Ateliers municipaux : 21 000 € (14%)*
  - *Salle polyvalente : 35 000 € (14%)*
- Equipements sous maîtrise d'ouvrage de PMMCU :
  - *Extension réseau EU : 67 000 € (100 %)*
  - *Renforcement poste de refoulement : 15 050 € (43%)*
  - *Extension réseau AEP : 80 000 € (100%)*
  - *Reprise giratoire : 10 120 € (44%)*
  - *Création d'un giratoire sur RD 23 : 114 400 € (44%)*
  - *Aménagement liaison RD 23 : 29 260 € (44%)*
  - *Stationnement en centre village : 28 000 € (14%)*
  - *Renforcement système AEP : 185 471 € (12.97 %)*

**L'AMENAGEUR** s'engage à verser à **PMM** la fraction de ce montant destinée à répondre aux besoins des usagers futurs du projet.

Ce montant de participation due est fixé à **186 775 € pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage de la Commune** et **270 226 € pour les équipements sous maîtrise d'ouvrage de PMMCU**, soit un total de **457 001 € (soit 16, 25% du montant total hors taxes des Travaux)**.

**Il se répartit comme suit :**

- Equipements sous maîtrise d'ouvrage de la Commune :
  - *Classes : 152 375 € (soit 60, 95% du montant total HT des travaux)*
  - *Ateliers municipaux : 12 900 € (8, 60%)*
  - *Salle polyvalente : 21 500 € (8, 60%)*
- Equipements sous maîtrise d'ouvrage de PMMCU :
  - *Renforcement poste de refoulement : 10 500 € (30%)*
  - *Extension réseau AEP : 49 600 € (62%)*
  - *Reprise giratoire : 5 290 € (23%)*
  - *Création d'un giratoire sur RD 23 : 59 800 € (23%)*
  - *Aménagement liaison RD 23 : 15 295 € (23%)*
  - *Stationnement en centre village : 17 200 € (8, 60%)*
  - *Renforcement système AEP : 112 541 € (7, 87%)*

---

#### ARTICLE 5 - Paiement de la participation

---

La contribution financière à la charge de **l'AMENAGEUR** est établie à **457 001 €**.

Ce paiement est conditionné par l'obtention de l'autorisation d'urbanisme afférente purgée de tout recours.

Le montant de la participation peut être modifié soit par avenant à la présente convention (ex : dépôt de modificatifs du PC), soit en cas d'actualisation du marché avant démarrage des travaux et ce suivant les indices du BTP.

L'**AMENAGEUR** s'engage à procéder au paiement de la participation du Projet Urbain Partenarial en exécution des titres de recettes émis selon les modalités suivantes :

- **Délais de paiement de la participation aux équipements :**

- un premier versement, correspondant à 20 % du montant de la participation au dépôt par l'opérateur de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DROC) ;
- le deuxième versement correspondant à 40 % du montant de la participation après signature du contrat de maîtrise d'œuvre ou de l'OS de démarrage des études ;
- un troisième versement correspondant aux 40 % restants dus après signature de l'OS de démarrage des travaux.

Les sommes étant versées à **PMMCU** selon les modalités ci-dessus énoncées, la participation aux coûts des équipements publics relevant de la compétence communale sera reversée par **PMMCU** à la **Commune de Ponteilla Nyls** selon les modalités précisées dans l'article 1 de la convention de reversement relative à l'opération.

---

#### **ARTICLE 6 - Cautiun bancaire de l'aménageur**

---

L'**AMENAGEUR** devra avoir conclu, à compter de la purge de tous recours du permis de construire, une convention garantissant le paiement de la participation due au titre du PUP.

Cette convention peut prendre la forme :

- Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer à l'**AMENAGEUR** ou à payer pour son compte le paiement de la participation due au titre du PUP. Cette convention devra stipuler au profit de **PMMCU** le droit d'en exiger l'exécution ;
- Soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers **PMMCU**, solidairement avec l'aménageur, à payer les sommes nécessaires au paiement de la participation due au titre du PUP.

En cas de non-respect des délais, un avenant à la présente convention sera proposé par l'**AMENAGEUR**.

---

#### **ARTICLE 7 - Conditions d'exonération de la taxe d'aménagement**

---

Les constructions édifiées dans le périmètre défini à l'article 1<sup>er</sup> seront exonérées du paiement de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pendant un délai de 10 ans à compter de l'exécution des formalités prévues au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article R 332-25-2 du Code de l'urbanisme, à savoir l'affichage de la mention de la signature et du lieu où le document peut être consulté. La date à prendre en compte pour cet affichage en mairie et au siège de **PMMCU** est celle du premier jour où celui-ci est effectué. La présente convention n'exonère pas l'**AMENAGEUR** des autres taxes d'urbanisme exigibles sur la commune.

---

#### **ARTICLE 8 - Mutation – Transfert – Droits réels**

---

Dès lors que les terrains ci-avant désignés et les constructeurs s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrat conférant des droits réels à un tiers, l'**AMENAGEUR** s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'engagement de son acquéreur ou tout autre tiers détenteur de droits réels de reprendre à son compte et de les transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

---

**ARTICLE 9 - Publicité de la convention**

---

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine compétent et à la mairie de la commune de Ponteilla-Nyls, et de sa transmission au Préfet des Pyrénées-Orientales au titre du contrôle de légalité.

En application de l'article R. 332-25-1 du Code de l'urbanisme, la convention signée accompagnée du document graphique définissant le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public en mairie et au siège de Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine.

---

**ARTICLE 10- Avenant**

---

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

---

**ARTICLE 11 - Litiges**

---

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de MONTPELLIER.

Fait à PERPIGNAN, le **22 OCT. 2021**  
En 4 exemplaires originaux.

**Pour la SA HECTARE**



**Monsieur Pierre BERTRAND**

**Pour Perpignan Méditerranée  
Métropole Communauté Urbaine  
L'élue délégué**

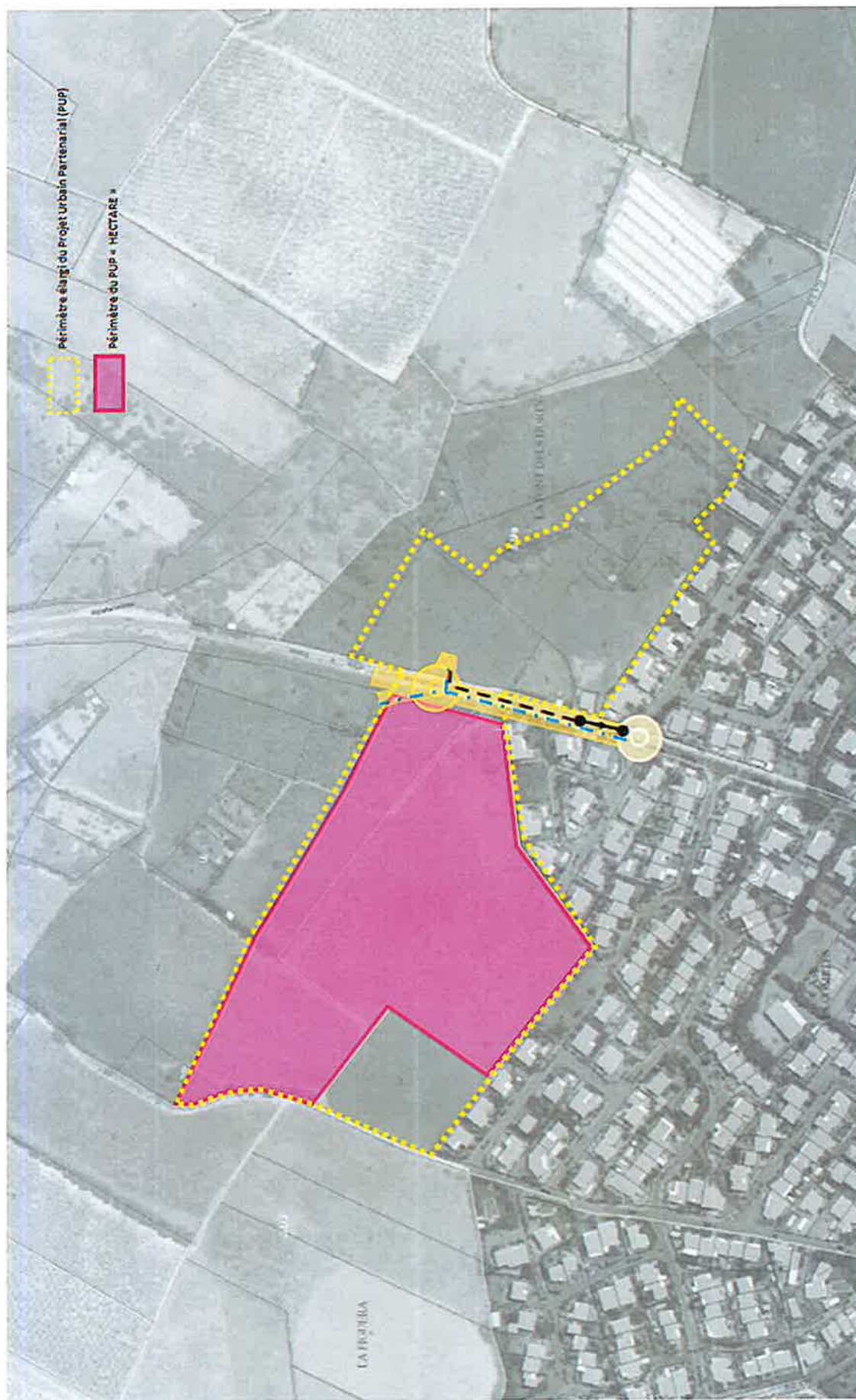


**Monsieur Jean-Paul BILLES**



**Pièce annexe :**

**ANNEXE 1 – Délimitation du périmètre du PUP « Racine » et synoptique des travaux**



ANNEXE 1 : Délimitation du périmètre du PUP « Racine » et synoptique des travaux