

①

## PROJET URBAIN PARTENARIAL ENTRE LA SOBRIM IMMOBILIER ET LA COMMUNE DE TARNOS

Monsieur le maire rappelle que le Projet Urbain Partenarial, créé par l'article 43 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Loi MOLLE), est une nouvelle forme de participation au financement des équipements publics. Il est transcrit aux articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme.

Ce dispositif est un outil financier qui permet l'apport de participations privées à des équipements publics. Le PUP permet un pré-financement, par des personnes privées, des équipements publics rendus nécessaires par des constructions ou des aménagements. La participation PUP nécessite donc un lien direct entre la réalisation de ces équipements et la construction ou l'aménagement. Son montant est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les futurs habitants et usagers.

La collectivité doit réaliser lesdits équipements sous sa propre maîtrise d'ouvrage dans le délais défini dans la convention. En outre, elle détermine quelle part doit être prise en charge pour les besoins de l'opération.

L'article L 332-11-4 du code de l'urbanisme prévoit une exonération de la Taxe d'Aménagement dans le périmètre fixé par la convention de PUP, pour un délai défini et qui ne peut excéder 10 ans. L'article L 332-6 prévoit que la Participation pour Raccordement à l'Egout, la participation pour non réalisation d'aire de stationnement, la participation pour équipements publics exceptionnels, la participation pour voirie et réseaux ne peut se cumuler avec la participation PUP, à l'exception des cas où la participation PUP ne finance pas des équipements que ces participations sont destinées à financer.

La convention de PUP ne peut être signée que dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu et ne peut concerner que les zones urbaines ou à urbaniser dudit PLU.

L'initiative de l'opération de construction ou d'aménagement appartient toujours au constructeur ou à l'aménageur. L'initiative de la convention de PUP appartient aussi bien au propriétaire foncier qu'au constructeur ou à l'aménageur.

Le propriétaire, constructeur ou aménageur propose la signature d'une telle convention si son projet participe à la nécessité de réaliser un ou des équipements publics difficiles à financer a posteriori par la seule Taxe d'Aménagement et si cette convention peut faire avancer plus rapidement son projet.

La Collectivité trouve un intérêt dans le PUP si elle perçoit une somme supérieure à celle qui résulterait de la seule Taxe d'Aménagement et, elle lui permet de prévoir des modalités de financement échelonnées pour la réalisation du ou des équipements publics concernés.

La société SOBRIM immobilier projette de réaliser un programme d'environ 170 logements et commerces sur le terrain dont elle est propriétaire, cadastrée section AD sous les numéros 55, 56, 57, 59 et 1559.

Pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de cette opération, elle a , par courrier du 21 juin 2012, affirmé sa volonté de participer au financement d'équipements publics envisagés par la collectivité :

- Equipement aquatique dont l'implantation est identifiée sur le terrain limitrophe au futur programme immobilier et qui permettra l'apprentissage de la nage et la pratique de la natation.
- Extension du cimetière paysager en Centre Ville
- Construction d'une crèche municipale sur le secteur de La Baye.

Pour les raisons évoquées, il est opportun de répondre favorablement au positionnement de la société SOBRIM Immobilier et de mettre en oeuvre la convention de PUP.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu son Président,

**DONNE** avis favorable à la réalisation d'un Projet Urbain Partenarial entre la Commune de Tarnos et la société SOBRIM Immobilier.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention relative au Projet Urbain Partenarial entre la Commune de Tarnos et la société SOBRIM Immobilier.

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

### Préambule

Ville littorale située à l'extrême sud ouest du département des Landes, Tarnos évolue dans le bassin de vie de l'agglomération bayonnaise.

D'une superficie de 2700 hectares, le territoire communal est composé à 75% de zones naturelles (vers le littoral) et de zones agricoles (vers l'intérieur des terres), et à 25 % de zones urbanisées, soit environ 800 hectares.

Résultat d'une urbanisation en « tache d'huile », l'habitat est majoritairement pavillonnaire et diffus, même si plusieurs opérations d'envergure de logements collectifs ont été réalisées ces dernières années, notamment dans le secteur situé autour du Boulevard Jacques Duclos. Ce secteur constitue aujourd'hui ce que les tarnosiens nomment le Centre Ville.

Y coexistent aujourd'hui de l'habitat collectif et individuel ainsi que des équipements publics et privés. Durant les 10 dernières années, une attention toute particulière a été portée au développement du Centre Ville.

Des programmes immobiliers y ont été réalisées, après des phases de concertations entre les promoteurs et la Municipalité. Ainsi, pas moins de 600 logements ont été livrés sur le secteur durant cette période.

Bien évidemment, cette évolution démographique maîtrisée a été accompagnée par une politique volontariste et réaliste de la Commune qui a réalisé des équipements publics structurants dans le périmètre du Centre Ville. Réhabilitation et extension de l'Hôtel de Ville, réalisation d'une médiathèque municipale (Les temps modernes), réalisation d'un parking public gratuit souterrain, réalisation d'un jardin public, réalisation d'une école élémentaire (D. Pouyemidou), réalisation d'une micro crèche (Les petits moussaillons), extension de l'Etablissement d'Hébergement des Personnes Agées Dépendantes.

Parallèlement, des réhabilitations importantes de voiries publiques ont été faites, et en particulier la Rue du Docteur Nogué, la Rue de Conseillé, l'Avenue Salvador Allende.

Prochainement, sera engagé la réhabilitation en voie urbaine du Boulevard Jacques Duclos qui est l'itinéraire de la ligne B du réseau de transport urbain Chronoplus. La qualité et l'attractivité de cette ligne seront en effet augmentées par la mise en service d'un Bus à Haut Niveau de Service. Au-delà de la performance et de la convivialité du transport collectif urbain, il s'agit de mettre en oeuvre une véritable évolution des espaces publics du Centre Ville pour en garantir l'accessibilité, la convivialité et la performance.

La Commune de Tarnos souhaite aujourd'hui poursuivre la densification raisonnée du Centre Ville, notamment pour protéger ses espaces agricoles et naturels. Elle est soutenue dans cette démarche qui est l'un des volets principaux du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Adour Côte Basque et Sud Landes. Bien entendu, la poursuite de ce développement devra être accompagnée par le maintien et le renforcement du niveau d'équipements du Centre Ville, pour répondre aux besoins des populations existantes et à venir.

(4)

Un équilibre est nécessaire entre la livraison de logements neufs assurés par les promoteurs immobiliers et les investissements publics sur les équipements publics portés par la Ville de Tarnos.

Dans ce contexte et 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 SOBRIM IMMOBILIER  
Représentée par Monsieur LESBORDES Philippe  
En qualité de Directeur  
ci-dessous dénommé «le promoteur»  
ET

La Commune de TARNOS  
Représenté par Monsieur LESPASSE Jean Marc  
En qualité de Maire de TARNOS

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la participation au financement des équipements publics suivant sur tout ou partie des parcelles cadastrées AD 1609, AI 282, 287, 1006 et 1047, AL 477 dont la réalisation sera engagée par la Commune dans les conditions définies ci-après.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

### Article 1

La commune de Tarnos s'engage à réaliser les équipements publics et aménagements désignés ci-dessous :

- Piscine municipale couverte
  - coût prévisionnel : 5 500 000 euros HT
  - désignation du terrain : parcelle cadastrée section AD sous le numéro 1609, d'une contenance de 6005 m<sup>2</sup>
  
- Extension du cimetière du Centre Ville
  - coût prévisionnel : 200 000 euros HT
  - désignation du terrain : parcelles cadastrées sections AI sous les numéros 208, 287, 1006, 1047, d'une contenance de 13613 m<sup>2</sup>.

- Réalisation d'une crèche communale
  - coût prévisionnel : 1 252 800 euros HT
  - désignation du terrain : parcelles cadastrées sections AL 477, d'une contenance de 12058 m<sup>2</sup>
  
- Travaux de renforcement du réseau public d'électricité
  - coût prévisionnel : 10 000 euros HT
  - désignation du terrain : Boulevard Jacques Duclos

**Article 2**

La Commune de Tarnos s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le 31 décembre 2022

**Article 3**

La société SOBRIM IMMOBILIER s'engage à verser à la Commune de Tarnos la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 4 de la présente convention.

Cette fraction est fixée de la manière suivante :

- Piscine municipale : cette fraction est fixée à 11,5 % du coût de l'opération
- Extension du cimetière Centre Ville : cette fraction est fixée à 11,5 % du coût de l'opération
- Crèche partenariale : cette fraction est fixée à 11,5 % du coût de l'opération
- Renforcement du réseau public d'électricité : cette fraction est fixée à 100% du coût de l'opération.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société SOBRIM IMMOBILIER s'élève à : 812 125 euros.

**Article 4**

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

**Article 5**

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société SOBRIM IMMOBILIER s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

En un versement, dans les 60 jours suivants le démarrage effectif du chantier de construction du programme immobilier de la Société SOBRIM IMMOBILIER sur les parcelles cadastrées section AD sous les numéros 55, 56,57,59 et 1559.

**Article 6**

L' exonération de la part communale de la taxe d'aménagement à l'intérieur du périmètre du projet urbain partenarial ne pourra excéder 3 années à compter de la mention de la signature de la convention en mairie.

**Article 7**

Le montant des contributions pourra être révisé, avec l'accord des deux parties, de manière à prendre en compte soit la modification du ou des projets de construction, soit le coût réel du ou des équipements publics à réaliser.

**Article 8**

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

**Article 9**

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Fait à TARNOS

Le

En 4 exemplaires originaux

Signatures

Pour la Société SOBRIM IMMOBILIER

Monsieur LESBORDES Philippe

(mention lu et approuvé manuscrite)

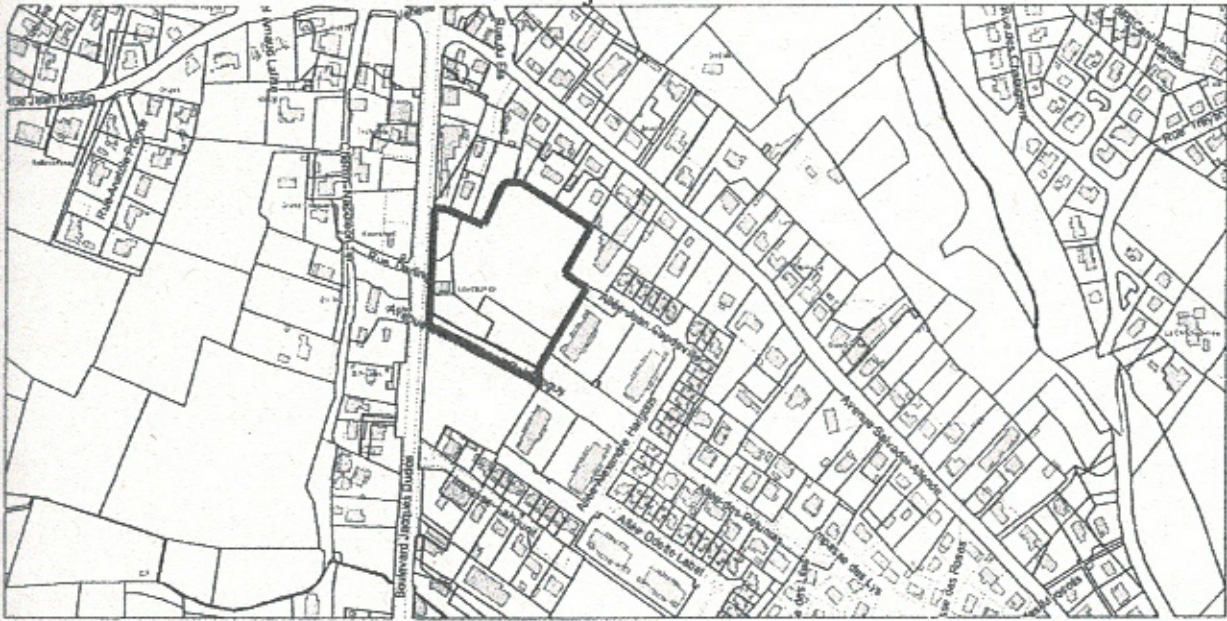
Pour la Commune de TARNOS

Monsieur LESPASSE Jean Marc, Maire

(mention lu et approuvé manuscrite)

7

Clair de Lune II  
Périmètre de Projet Urbain Partenarial



Fait à TARNOS  
Le

Signatures

Pour la Société SOBRIM IMMOBILIER  
Monsieur LESBORDES Philippe

*(mention vu et approuvé manuscrite)*

Pour la Commune de TARNOS  
Monsieur LESPASSE Jean Marc, Maire

*(mention vu et approuvé manuscrite)*