



CONVENTION de projet urbain partenarial

Relatif au projet d'aménagement du secteur de Las Motas en zone U du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alenya

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 :

BOUYGUES IMMOBILIER Société anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 138 577 320,00 € dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3, boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 – RCS NANTERRE,

Représentée par Isabelle Nadal, Directrice de l'Agence Roussillon de Bouygues Immobilier, dûment habilitée en vertu des pouvoirs conférés :

Par Isabelle NADAL en qualité de Directrice de l'Agence Roussillon de BOUYGUES IMMOBILIER,

Par Monsieur Sébastien Robert, Directeur Régional Languedoc Roussillon, aux termes d'une délégation de signature consentie par celui-ci, en date du 27 mars 2024,

Lui-même agissant en vertu des pouvoirs conférés par Olivier DURIX, Directeur Général Adjoint de la société BOUYGUES IMMOBILIER, par acte sous seing privé en date du 23 décembre 2024,

Lui-même agissant en vertu des pouvoirs conférés par Emmanuel DESMAIZIERES, Directeur Général de la société BOUYGUES IMMOBILIER, par acte sous seing privé en date du 21 novembre 2024 lesdites délégations comportant la faculté de subdélégation

Ci-après l' « Aménageur »,

ET

La Communauté de communes SUD ROUSSILLON représentée par M. Thierry DEL POSO, le président à ce dument habilité par délibération du conseil communautaire n°2025-12/XXC du 03 décembre 2025, transmise en Préfecture le

Ci-après la « Communauté de communes »,

ET

La commune de ALENYA, représentée par M. Jean-André MAGDALOU, le Maire, à ce dument habilité par délibération n° du conseil municipal du transmise en Préfecture le

Ci-après la « Commune »,

Préambule :

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par l'opération de construction de 82 logements projetée sur les parcelles cadastrées à Alenya, section AL n°387 et 389, ainsi que par les projets à venir dans le périmètre, notamment sur la parcelle AM n°149.

Il est précisé que la commune d'Alenya est compétente en matière de documents d'urbanisme ; toutefois, les équipements dont la présente convention organise le financement, relèvent de la compétence de la **Communauté de communes** laquelle est notamment compétente en matière d'eau, d'assainissement, de voirie d'intérêt communautaire et de sentiers multi usages. En l'espèce les opérations prévues se situent au lieu-dit Las Motas, au droit de la voie d'intérêt communautaire dite du chemin de las Ribes.

L'opération projetée par l'**Aménageur** consiste en la construction de trois bâtiments comptant 82 logements collectifs à usage d'habitations (vente et location), implantés sur une unité foncière constituée par les parcelles cadastrées à Alenya, lieu-dit Las Motas, section AL n°387 et 389, d'une contenance totale d'environ 7 220 m², dont l'accès se fait à partir du chemin de las Ribes. Ces parcelles se situent en zone U du PLU de la commune. 89 places de stationnement sont prévues au sein de l'unité foncière de l'opération ; les résidents pourront par ailleurs bénéficier des stationnements prévus sur la parcelle AL 388.

Conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme, seuls les équipements propres à l'opération sont à la charge exclusive de l'**Aménageur**. Ils ne comprennent que l'ensemble des travaux de voirie et réseaux ainsi que l'aménagement des espaces collectifs situés à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Il apparaît que ce projet va engendrer une augmentation significative du trafic sur la voie d'intérêt communautaire dite du chemin de las Ribes, ce qui nécessite de le requalifier afin notamment de le sécuriser (reprise d'enrobé, voies douces, stationnement) et d'assurer une desserte suffisante et adaptée de l'opération.

Cette opération va également imposer une extension et un renforcement des réseaux secs et humides afin de desservir correctement les nouveaux logements.

Cette opération va ainsi engendrer des besoins en équipements publics extérieurs à son périmètre.

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

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention constitue une convention de projet urbain partenarial (PUP) régie par les dispositions des articles L 332-11-3, L 332-11-4, R 332-25-1, R 332-25-2 du code de l'urbanisme.

Conformément à ces dispositions, la convention précise les modalités de prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements publics rendus nécessaires par le projet poursuivi par l'**Aménageur**.

En application des articles susvisés et compte tenu des besoins en équipements publics induits par le projet, la **Communauté de communes**, en tant que maître d'ouvrage, s'engagent à réaliser les équipements publics nécessaires et d'en faire supporter tout ou partie à l'**Aménageur**.

La commune et la **Communauté de communes** doivent respectivement délibérer pour fixer les engagements pris dans le cadre de cette convention (annexes 1 et 2).

L'**Aménageur** s'engage ici à participer aux coûts des équipements publics nécessités par son projet tel que décrit en préambule. Cette participation sera versée directement à la **Communauté de communes** comme prévu par les dispositions du dernier alinéa de l'article L 332-11-3 du code de l'urbanisme.

Article 2 : Périmètre du PUP

La présente convention s'inscrit dans le cadre d'un périmètre général de PUP tel que défini en annexe 3 de la présente convention.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base cadastrale) joint en annexe 4 des présentes.

Article 3 : Programme des équipements publics et répartition de la maîtrise d'ouvrage

La **Communauté de communes** étant compétente en matière de réseaux humides et d'éclairage public, ainsi que pour les aménagements cyclables, les voies d'intérêt communautaire, elle s'engage à réaliser les travaux suivants dont le détail se trouve dans le tableau annexé aux présentes (annexe 5) :

- Réseaux humides (eau potable et eaux usées)
- Pluvial,
- Voirie (y inclus voie douce et parc de stationnement public),
- Réseaux secs (dont l'éclairage public)

La maîtrise d'ouvrage de ces travaux, relève de la **Communauté de communes**, y compris pour la réalisation des stationnements publics sur la parcelle AL 367 appartenant à la commune d'Alenya et que cette dernière va mettre à disposition de la **Communauté de communes** au titre de sa compétence sur les voies d'intérêt communautaire.

Article 4 : Coût prévisionnel des équipements

Le coût prévisionnel des équipements s'élève à **UN MILLION DIX-HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE-SIX euros et SOIXANTE DIX-NEUF centimes hors taxe (1018 336,79 €HT)**.

Le détail prévisionnel par nature de travaux figure dans le tableau ci-annexé (annexe 5).

Cette estimation fera l'objet d'un réajustement à la hausse ou à la baisse en fonction des coûts réels de réalisation suite à la consultation des entreprises et à la signature des marchés de travaux. Cependant cette revalorisation ne pourra pas être supérieur à **5%** du coût estimé.

Pour rappel, les équipements publics 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 5 : Montants des participations financières

Au terme de la délibération fixant le périmètre général de PUP la **Communauté de communes** prend en charge environ **37,72 %** du coût des travaux à réaliser. Les coûts restants devant être répartis entre les opérations à venir dans le périmètre général de PUP selon les modalités définies par la délibération fixant le périmètre général de PUP.

Au terme de la présente convention, l'**Aménageur** s'engage à verser à la **Communauté de communes** une partie égale à la fraction du coût des équipements, proportionnelle aux besoins des futurs habitants ou usagers de l'opération projetée soit :

Un montant prévisionnel de **QUATRE CENT QUATRE-VINGT DOUZE MILLE TROIS CENT TRENTE-QUATRE euros et QUARANTE centimes (492 334,40 €HT)**, représentant environ **48,35 %** du coût des travaux de voirie et réseaux divers

Article 6 : Modalités de paiement de la participation

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux l'**Aménageur** s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge à la **Communauté de communes**.

Le versement de cette participation s'effectuera en 3 fois sur la base de l'échelonnement suivant :

- Un versement en numéraire d'un montant de **147 700,32 €HT** représentant **30%** de la participation totale, à la date d'attribution des marchés relatifs aux équipements publics et consécutivement à la date de dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier du projet de l'**Aménageur** ;
- Un versement en numéraire d'un montant de **196 933,76 €HT** représentant **40%** de la participation totale, 6 mois après le 1^{er} acompte.
- Un versement en numéraire d'un montant de **147 700,32 €HT** représentant 30% de la participation totale, lors de la réception des travaux des équipements publics, réserves levées.

Article 7 : Délais de réalisation des équipements publics

La **Communauté de communes** engagera les travaux dans un délai maximum de **6 mois** à compter de la date de notification en LRAR par l'**Aménageur** du courrier attestant du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (cf. article 10 des présentes).

La **Communauté de communes** s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 selon les modalités suivantes :

- **8 mois** pour les réseaux humides (y compris le pluvial) et l'éclairage public, à compter de la date de déclaration d'ouverture de chantier;
- **10 mois** pour le reste des travaux (réseaux secs, voirie, piste cyclable et stationnements) à compter de la mise hors d'eau et hors d'air du programme de l'**Aménageur**.

Ces délais ne sont pas applicables en cas de force majeure ou causes légitimes extérieures à l'action intercommunale interrompant ou suspendant la réalisation de l'opération. Dans ce cas les parties conviendront par avenant d'un nouveau délai d'exécution des équipements.

Article 8 : Exonération de la PFAC

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-7 du code de la santé publique et eu égard à sa participation financière dans le cadre de la présente convention, l'**Aménageur** est dispensé de la PFAC.

Article 9 : Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie

Article 10 : Exécution et garanties

Dans le cas de non-réalisation de l'opération d'aménagement l'**Aménageur** pourra demander décharge de la participation s'il justifie qu'il a été dans l'impossibilité 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.

L'exécution de la présente convention est conditionnée par l'obtention par l'**Aménageur**, de l'ensemble des autorisations d'urbanisme expresses, purgée de tous recours et de tout retrait, pouvant être mises en œuvre immédiatement et nécessaires à la réalisation de l'opération ainsi que la justification d'une déclaration d'ouverture de chantier.

La présente convention serait dépourvue de tous effets dans l'hypothèse où l'**Aménageur** n'obtiendrait pas l'une des autorisations d'urbanisme précitées ou si l'une de ces autorisations faisait l'objet d'un recours contentieux ou d'un retrait.

L'**Aménageur** s'engage à notifier, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la commune et à la communauté de communes, un courrier attestant du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier.

Article 11 : publicité et caractère exécutoire

La présente convention est exécutoire à compter de l’affichage de la mention de sa signature en mairie et de sa transmission en Sous-Préfecture.

La participation sera reportée dans le registre des participations.

Article 12 : Modifications de la convention

Toutes modifications éventuelles des modalités d’exécution de la présente convention de projet urbain partenarial, doivent faire l’objet d’un avenant.

Article 13 : Litiges

Tout litige lié à la mise en œuvre de la présente convention relèvera de la compétence du Tribunal Administratif de Montpellier.

Fait à Saint-Cyprien, le

En 3 exemplaires originaux

Signatures :

BOUYGUES IMMOBILIER, représenté par

Pour la Commune de Alénia., Le Maire, Monsieur Jean-André MAGDALOU

Pour la Communauté de communes Sud Roussillon, Monsieur le Président Thierry DEL POSO

Pièces jointes :

PJ n°1 : Délibération du conseil municipal, de la commune d'Alenya

PJ n°2 : Délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Sud Roussillon

PJ n°3 : Plan du périmètre général du PUP

PJ n°4 : Plan du périmètre du projet objet de la présente convention

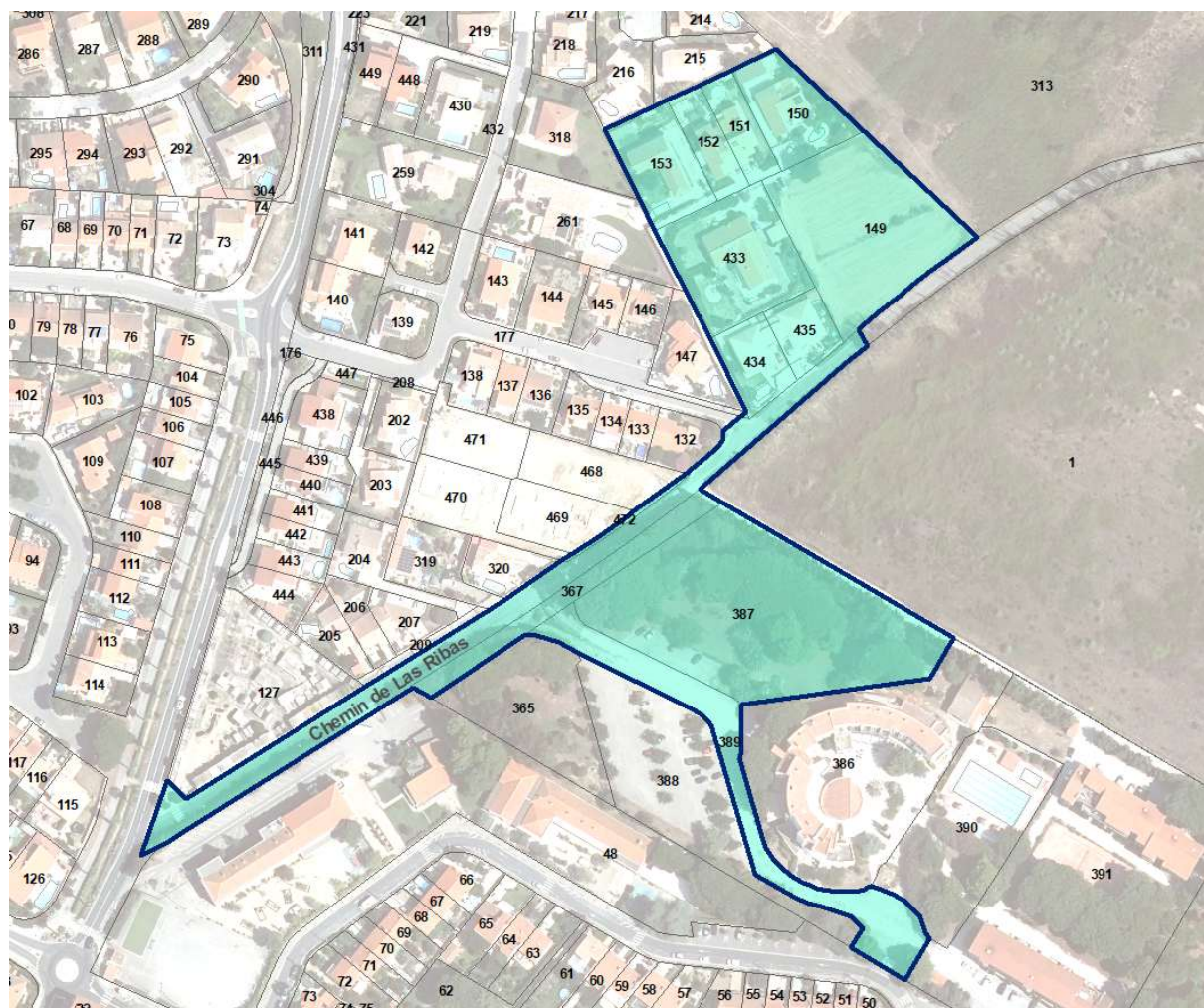
PJ n°5 : tableau récapitulatif des travaux et des coûts

- Annexe 1 -

- Annexe 2 -

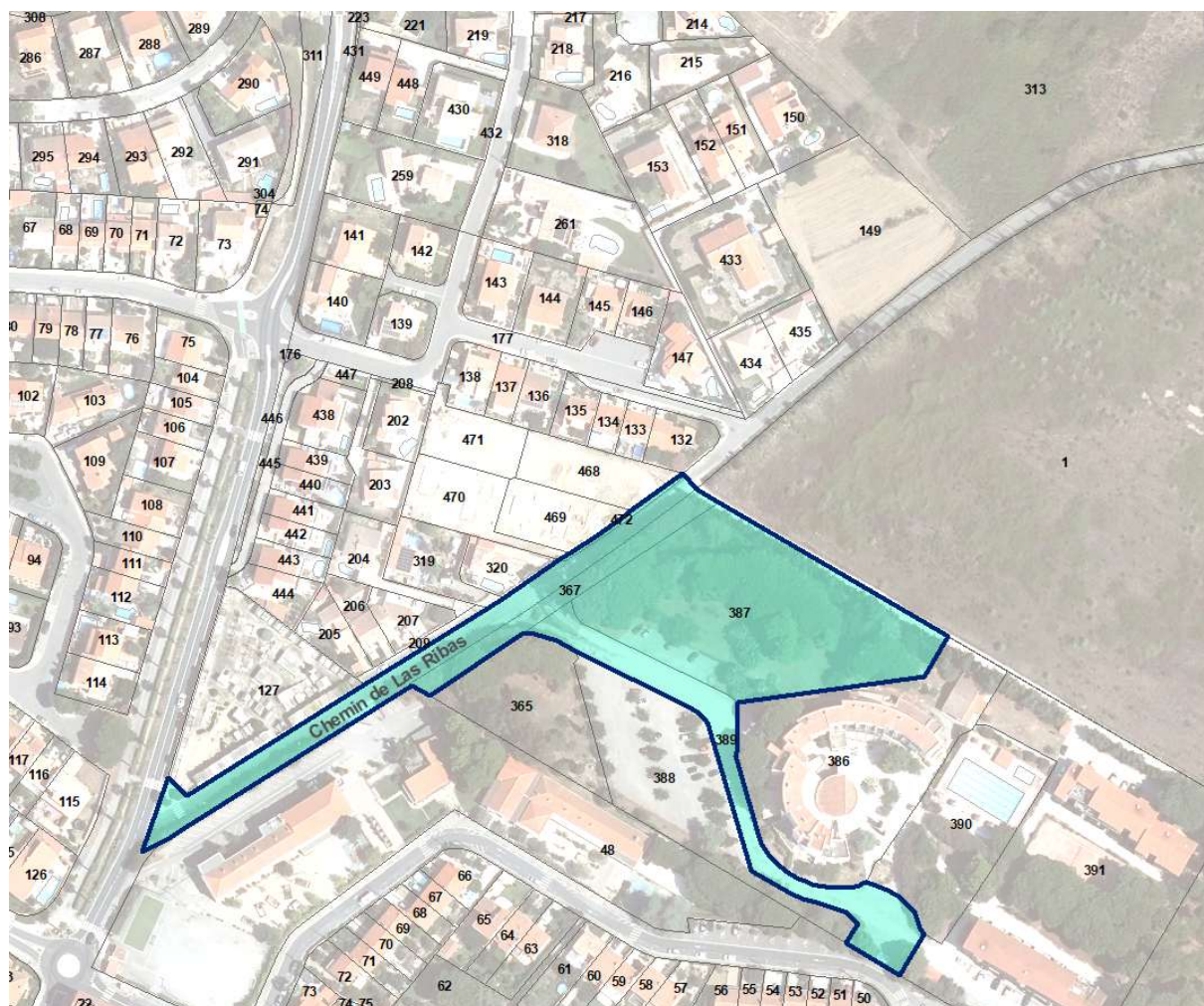
- Annexe 3 -

Périmètre général du PUP



- Annexe 4 -

Plan du périmètre projet objet de la convention



ANNEXE 5

DQE



SECTEUR LAS MOTAS RENOUVELLEMENT DES RESEAUX AEP ET EU ET VOIRIE

AVP

REPARTITION PUP BOUYGUES / CCSR / AMENAGEUR / MAIRIE

BZ-11345

Bouygues	CCSR	Aménageur	Mairie	TOTAL
----------	------	-----------	--------	-------

Total tronçon 1a		55,14%	30,01%	14,85%		
TRONCON 1a	Moe	3 447,95	19 883,35	928,58		24 259,88
	Etudes connexes	2 585,96	14 912,51	696,44		18 194,91
	Installation chantier	2 819,58	16 118,19	759,35		19 697,13
	Pluvial		66 700,00			66 700,00
	Voirie		70 300,00			70 300,00
	Voie douce		40 425,00			40 425,00
	Parking	0,00	0,00	0,00		
	AEP	20 126,10	10 953,65	5 420,25		36 500,00
	EU	20 153,67	10 968,66	5 427,68		36 550,00
	Réseaux secs		33 076,38			33 076,38
	Sous-total Travaux	43 099,35	248 541,88	11 607,28		303 248,51
	Total tronçon 1 MOE + Etudes + Travaux	49 133,26	283 337,74	13 232,30		345 703,30

Bouygues	CCSR	Aménageur	Mairie	TOTAL
----------	------	-----------	--------	-------

Total tronçon 1b		55,14%	30,01%	14,85%		
TRONCON 1b	Moe	4 683,99	2 549,27	1 261,47		8 494,73
	Etudes connexes	3 513,00	1 911,95	946,10		6 371,05
	Installation chantier	3 830,37	2 084,68	1 031,57		6 946,63
	Pluvial	17 600,00				17 600,00
	Voirie	25 350,00				25 350,00
	Voie douce	20 475,00				20 475,00
	Parking	0,00	0,00	0,00		
	AEP	9 787,35	5 326,78	2 635,88		17 750,00
	EU	6 010,26	3 271,09	1 618,65		10 900,00
	Réseaux secs	7 162,50				7 162,50
	Sous-total Travaux	90 215,48	10 682,55	5 286,10		106 184,13
	Total tronçon 1 MOE + Etudes + Travaux	98 412,47	15 143,77	7 493,67		121 049,91

Total tronçon 2		55%	30,01%	14,85%		
TRONCON 2	Moe	24 195,70	1 267,73	669,21		26 132,64
	Etudes connexes	18 146,77	950,80	501,91		19 599,48
	Installation chantier	18 982,61	1 036,70	1 036,70		21 056,00
	Pluvial	40 050,00				40 050,00
	Voirie	37 800,00				37 800,00
	Voie douce	78 750,00				78 750,00
	Parking	26 250,00				26 250,00
	AEP	14529,39	7 907,64	3 912,98		26 350,00
	EU	12 682,20	6 902,30	3 415,50		23 000,00
	Réseaux secs	73 402,00				73 402,00
	Sous-total Travaux	302 446,20	15 846,63	8 365,17		326 658,00
	Total tronçon 2 MOE + Etudes + Travaux	344 788,67	18 065,16	9 536,29		372 390,12

		Bouygues	CCSR	Aménageur	Mairie	TOTAL
Total tronçon 3						
TRONCON 3	Moe		4 746,92	973,70		5 720,62
	Etudes connexes		3 560,19	730,28		4 290,47
	Installation chantier		3 739,75	796,25		4 536,00
	Pluvial					0,00
	Voirie		11 025,00			11 025,00
	Voie douce					0,00
	Parking					0,00
	AEP		5 925,00	5 925,00		11 850,00
	EU		5 450,00	5 450,00		10 900,00
	Réseaux secs		33 196,75			33 196,75
	Sous-total Travaux		59 336,50	12 171,25		71 507,75
	Total tronçon 3 MOE + Etudes + Travaux		67 643,61	13 875,23		81 518,84

Total tronçon 4						
TRONCON 4	Moe			6 854,36		6 854,36
	Etudes connexes			5 140,77		5 140,77
	Installation chantier			5 461,75		5 461,75
	Pluvial					0,00
	Voirie			12 250,00		12 250,00
	Voie douce					0,00
	Parking					0,00
	AEP			14 150,00		14 150,00
	EU			20 300,00		20 300,00
	Réseaux secs			33 517,75		33 517,75
	Sous-total Travaux			85 679,50		85 679,50
	Total tronçon 4 MOE + Etudes + Travaux			97 674,63		97 674,63

Totaux	492 334,40	384 190,28	141 812,12	0,00	1 018 336,79
---------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------	---------------------

Etudes connexes = relevé topographique, étude géotechnique, coordination SPS, ...

Nota : montants indiqués sous réserve des réponses aux appels d'offres et des prix marchés