



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CHANCELADE

Nombre de membres du conseil	
En exercice	25
Présents	19
Votants	23
Pouvoirs	4

L'an deux mille vingt-quatre, le dix décembre, à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de Chancelade se sont réunis dans la salle B de l'Espace Culturel, sur la convocation qui leur a été adressée le quatre décembre deux mille vingt-quatre par Monsieur le Maire, conformément aux dispositions des articles L.2121-10 et 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

PRÉSENTS :

M. SERRE, Mme RENAUD, M. LAGOUTTE, M. RIVOT, M. COUDASSOT-BERDUCOU, M. KUYE, Mme MOULHARAT, Mme LAUQUÈRE, Mme TOULLIER, M. LAPEYRONNIE, M. MARCHIVE, M. THOUVENIN de VILLARET, M. CHAUMOND, M. GADY, Mme CASADO-BARBA, M. PUGNET, Mme CALEIX, M. DUPEYRAT, Mme SALINIER.

ABSENTS :

Mme DAUDOU-ESPOSITO, M. ANDRÉ J.

POUVOIRS :

Mme FAURE (pouvoir à Mme RENAUD), Mme VANDENBERGHE (pouvoir à Mme TOULLIER), M. ANDRÉ É. (pouvoir à Mme LAUQUERE), Mme CUCCURU-RIVOT (pouvoir à M. RIVOT).

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Bernard CHAUMOND est désigné secrétaire de séance.

Mise en place d'une convention Projet Urbain Partenarial (PUP) pour la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur de Chercuzac

Rapporteur : Monsieur Daniel LAGOUTTE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

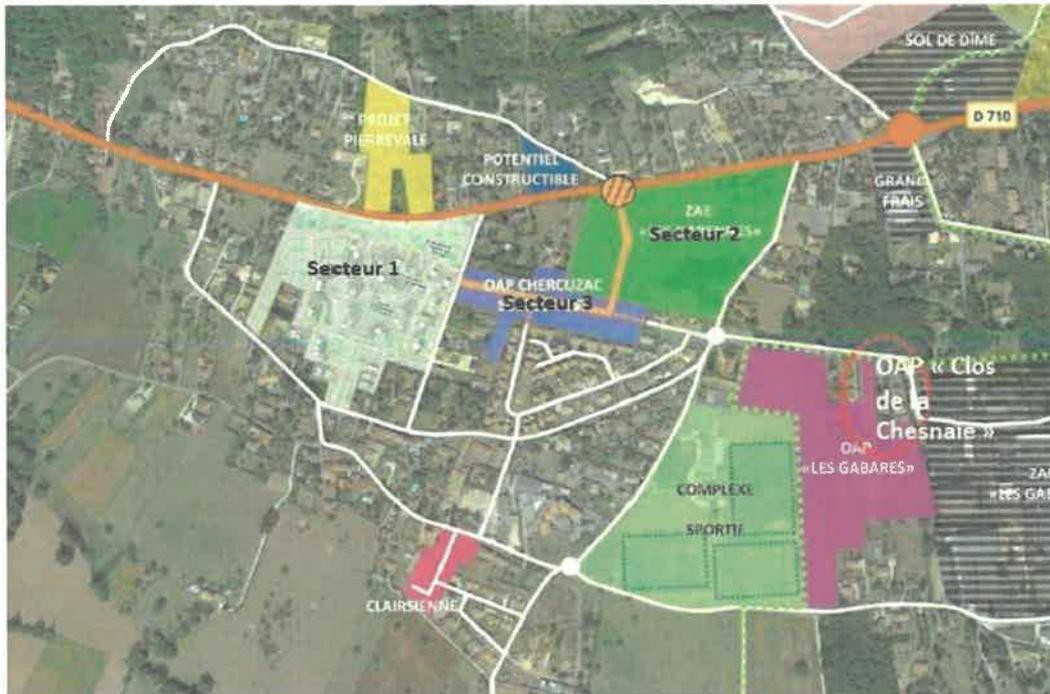
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.332-11-3 et suivants ;

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 en date du 26 septembre 2024 ;

Que la délibération cadre n°DD2024-112 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.

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.



Considérant 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. La construction des logements devrait s'effectuer en trois tranches de travaux.

Considérant que la conditionnalité à la délivrance des différentes autorisations d'urbanisme est 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).

Considérant 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.

Considérant que l'urbanisation du secteur nécessite plusieurs équipements publics :

- 1- Extension du réseau d'eau potable :** Le Syndicat Eau Cœur du Périgord est compétent pour la réalisation de ces travaux. Le coût total des travaux est estimé à 754 415,65€ HT, dont 680.857,65 € HT de travaux et frais de maîtrise d'œuvre et 73 558,00€ de participations aux frais généraux.
- 2- Extension du réseau d'eaux pluviales :** Le Grand Périgueux est compétent pour la réalisation de ces travaux. Le coût total des travaux est estimé à 396 776,85€ HT, dont 369 410,85€ HT de travaux et frais de maîtrise d'œuvre et 27 366,00€ de participations aux frais généraux.
- 3- Réalisation et requalification de voies communales** permettant de desservir les différentes zones (ZAE, zone Chercuzac-Est et secteur Domofrance). La commune est compétente pour la réalisation de ces travaux. Le coût total des travaux est estimé à 773 000€ HT, hors coût du foncier à mobiliser. L'estimation s'est basée sur un linéaire total de 410 ML (dont 250 ML sur le secteur de Chercuzac Est pour un montant de 454 000€ HT).

- 4- **S'agissant des extensions de réseau électrique** : 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° 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'Énergie (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.

Considérant que la convention de PUP avec Domofrance est rédigée et adoptée conformément à la délibération cadre du Conseil Communautaire du 26 septembre 2024.

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 :**

Équipements travaux à financer	Maîtrise d'ouvrage	Coût total € HT (estimatif)	Coût total € TTC (estimatif)
AEP	Eau Coeur 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€	927 600,00€
TOTAL		1 924 192,50€	2 309 030,90€

- 2- **Clefs de répartition des participations**

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

La synthèse des participations est ci-dessous :

Opérateurs	Dénomination de l'équipement public	Coût HT à la charge de l'opérateur	% à la charge de l'opérateur
Syndicat Eau Coeur du Périgord	AEP	575 318,90	78,26%
Secteur 1 / Domofrance	AEP	79 752,67	10,57%
Secteur 2 / Les Garennes	AEP	72 948,92	9,67%
Secteur 3 / Chercuzac Est	AEP	26 399,16	3,50%
TOTAL	AEP	754 415,65	100,00%

- a. **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

La synthèse des participations est ci-dessous :

Opérateurs	Dénomination de l'équipement public	Coût HT à la charge de l'opérateur	% à la charge de l'opérateur
Grand Périgueux	EP	139 238,75	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%

b. Voie communale

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

La synthèse des participations est ci-dessous :

Voirie communale		
Syndicat Eau Cœur du Périgord	-	-
Grand Périgueux	-	-
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%
DÉPARTEMENT	-	-
TOTAL	773 000,00€ HT	100%

(*) : $(773000 - 154600) * 44,53\% = 275\,373,52\text{€}$

(**) : $(773000 - 154600) * 40,73\% = 251\,874,32\text{€}$

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 / Équipements à financer	Participation € HT estimative	Participation € TTC estimative	Part de la participation de Domofrance sur coût HT
AEP	79 752,67€	95 703,20€	10,57%
EP	149 201,37€	179 041,64€	37,60%
Voirie	275 373,52€	330 448,22€	35,62%
TOTAL	504 327,56€	605 193,07€	26,21%

SYNTHÈSE DES PARTICIPATIONS TOTALES :

	Coût HT	Coût TTC	Participation en %
Syndicat Eau Cœur du Périgord	575 316,90€	690 380,28€	29,90%
Grand Périgueux	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%

À 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.

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.

Modalités de versement des participations dues au titre du PUP par l'aménageur :

- Acompte de 70% du montant de la participation estimée dans la convention PUP signée, le jour du dépôt de la DOC ;
- Solde de la participation réellement due à l'achèvement des travaux par le syndicat.

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.

Modalités de versement des participations dues au titre du PUP par l'aménageur :

- Acompte de 70% du montant de la participation estimée dans la convention PUP signée, le jour du dépôt de la DOC ;
- Solde de la participation réellement due à l'achèvement des travaux par le syndicat.

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 : Déclaration d'achèvement des travaux de la première tranche des logements du secteur 1 et Ouverture de Chantier de la 2ème tranche des logements du secteur 1.

Modalités de versement des participations dues au titre du PUP par l'aménageur :

- Acompte de 70% du montant de la participation estimée dans la convention PUP signée, le jour du dépôt de la DOC
- Solde de la participation réellement due à l'achèvement des travaux par la commune.

À noter que le montant de la participation financière 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.

Considérant que l'objet de la présente délibération est d'approuver le projet de convention PUP entre la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux, la société Domofrance et la Commune de Chancelade telle qu'annexée.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la Communauté d'Agglomération Le Grand Périgueux, la société Domofrance et la Commune de Chancelade ;
- **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 ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention précitée ainsi que tous les documents relatifs à cette affaire.

Fait et délibéré à CHANCELADE, le 10 décembre 2024.
POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS.

Certifié exécutoire compte-tenu :

- De la transmission en Préfecture le

- De la publication le

Pascal SERRE
Maire

