



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7.6 Projets Urbains Partenariaux



Élaboration du PLUi prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 09/12/2019

Projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 15/05/2024

Dossier soumis à Enquête Publique du 13/01/2025 au 14/02/2025

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046E-DE





CONVENTION TRIPARTITE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Entre les soussignés :

AEDIFIM, dont le siège social est situé 68 avenue du 8 mai 1945 à BAYONNE (64100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BAYONNE sous le n°814 504 072, représentée aux présentes par Monsieur Pascal-Henri THIBAUT, Président

ET

La Ville de LÉON, sise 83 Grand Rue à LÉON (40550), représentée par son Maire, Monsieur Jean MORA, autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal n°2023-xxx en date du 25/05/2023

ET

La Communauté de communes Côte Landes Nature, sise 272 Avenue Jean Noël Serret à CASTETS (40260), représentée par son Président, Monsieur Philippe MOUHEL, autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil communautaire n°XXXX en date du xx/xx/2023

Préambule

La présente convention de projet urbain partenarial, établie en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Ville de LÉON est rendue nécessaire par l'opération de construction de logements réalisée par la Société AEDIFIM, au 1199 avenue de l'Océan sur la parcelle cadastrée L 0453, d'une superficie de 6 006 m².

AEDIFIM a déposé en date du 28/04/2023 un Permis de Construire n° PC 040 150 23 XX XXXX correspondant à la création de 55 logements, soit 3 278 m² de surface de plancher, dans lequel il conviendra d'insérer le projet de PUP.

La Communauté de communes Côte Landes Nature est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et est à ce titre signataire de la présente convention.

La Ville de LÉON réalise et porte financièrement tous les travaux d'aménagement attachés à ce projet urbain partenarial dont elle est également signataire. La commune sera destinataire des montants définis aux articles de la présente convention.

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

Article 1

La Ville de LÉON s'engage à réaliser les travaux d'aménagement, dont la liste et le coût sont fixés en annexe 2.

Les travaux qui seront réalisés par la ville de LÉON sont les suivants :

- Aménagement du chemin de Poutiche, permettant l'accès aux engins de secours et de lutte contre l'incendie
- Aménagement au démarrage du chemin de Poutiche de places de parkings utilisables par les visiteurs, afin de ne pas favoriser le stationnement sauvage en bordure de la départementale
- Aménagements de sécurité de l'entrée Sud du village par la RD 652, en amont de l'implantation du projet immobilier (radar pédagogique, signalisation, ...)
- Aménagements de lieux et places pour le stationnement des vélos afin de permettre à la population estivale de privilégier ce mode de transport pour se rendre au centre-bourg et au Lac
- Réhabilitation du groupe scolaire avec création de locaux (école, centre de loisirs, cantine)



Ces travaux comprennent tous travaux préparatoires à l'opération, les terrassements, les espaces verts, l'ensemble des travaux de voirie et réseaux divers induits, l'aménagement des accès et autres aménagements nécessaires à la réalisation du projet dont la liste est mentionnée en annexe 2 de la présente convention. A noter que les travaux liés au projet urbain partenarial ne comportent pas de travaux d'assainissement.

Le coût de réalisation de ces équipements publics prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, de géomètre, les aléas ainsi que le coût des équipements à réaliser. Seul le montant HT de l'opération sera mis à la charge de la société AEDIFIM, la TVA applicable étant récupérée ultérieurement par la Ville de LÉON.

Article 2

La Ville de LÉON s'engage à réaliser et achever la totalité des travaux d'aménagement prévus à l'article 1 dans un délai maximum de 5 ans suivant le dépôt de la première Déclaration d'Ouverture de Chantier liée aux autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération. Les parties conviennent de réaliser les aménagements en concertation, afin de ne pas risquer de les endommager par des circulations d'engins ou des travaux encore en cours de réalisation.

Article 3

La société AEDIFIM s'engage à verser à la Ville de LÉON la quote part du coût de réalisation des équipements et aménagements prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions.

Le montant de cette quote part à la charge de la société AEDIFIM est de 150 000 € TTC (cent cinquante mille euros).

Pour la participation de chaque aménagement et équipement, le montant ne pourra évoluer si le coût s'avérait plus élevé que l'estimation prévisionnelle et telle qu'elle a été ci-dessus fixée, celle-ci correspond au net à financer par la commune. La participation pourra être inférieure si le coût réel global des aménagements s'avérait inférieur.

Article 4

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention. Il correspond à l'emprise du terrain d'assiette du projet porté par le promoteur. Il définit le foncier soumis au régime de participation financière du présent PUP et exonère la parcelle de taxe d'aménagement (part communale) pour une durée de 5 ans.

La présente convention est établie sous les conditions suspensives suivantes

- Obtention d'un Permis de construire devenu définitif
- Acquisition par la Société AEDIFIM du terrain d'assiette de l'opération

A défaut de réalisation pour quelque cause que ce soit de l'une ou l'autre de ces conditions, la présente convention serait nulle, sans versement d'indemnité.

Article 5

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

- 70% dans les 2 mois du dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) des travaux d'aménagement et de réhabilitation, après production par la Commune d'une attestation de démarrage des travaux
- 30% dans les 24 mois suivant le paiement de la première échéance.

Article 6

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 5 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention.

Article 7

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie et au siège de la Communauté de communes. Elle donnera lieu aux mesures de publicité fixées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

Article 8

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la société AEDIFIM sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 9

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

Fait à Léon, le

En 3 exemplaires originaux

Signatures

le 11/07/2023

la Société
AEDIFIM
Monsieur Pascal-Henri THIBAUT



le 27/06/2023

la Communauté de communes
Côte Landes Nature
Monsieur Philippe MOUHEL



le 21/06/2023

la Ville de LÉON
Monsieur Jean MORA

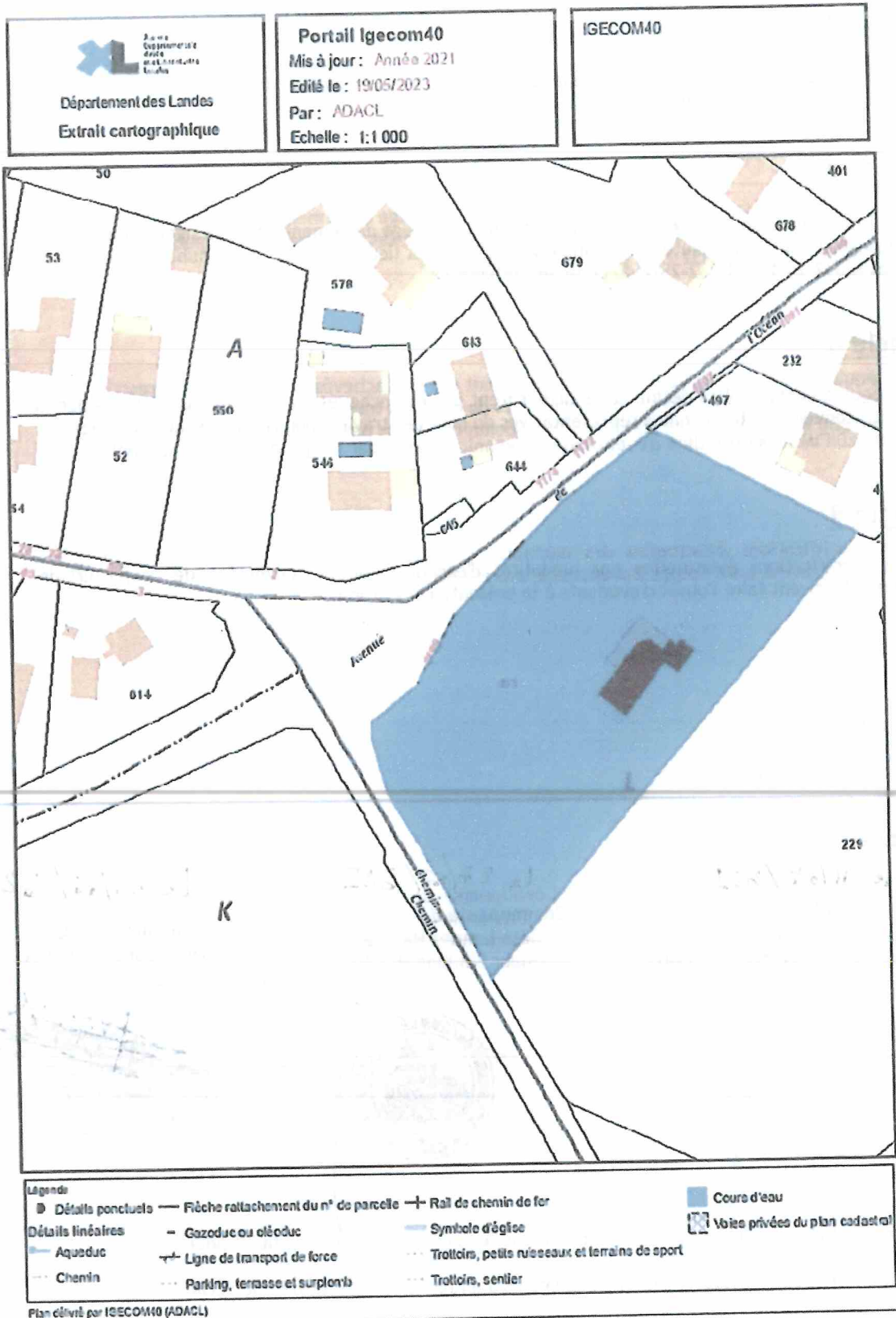


Annexe 1 : Plan du périmètre du PUP (exonération de la part communale de la TA pour 5 ans)

Annexe 2 : Liste des travaux et des aménagements à entreprendre par la ville de LÉON



ANNEXE 1 - Plan du périmètre du PUP



ANNEXE 2 -Liste des travaux et des aménagements à entreprendre par la ville de LÉON

- Aménagement du chemin de Poutiche

Le chemin de Poutiche est à aménager sur ses cent premiers mètres afin de permettre un accès aux engins de secours et de lutte contre l'incendie

Coût estimé à 20 000 € HT

- Aménagement de places de parkings au démarrage du chemin de Poutiche

Le projet dispose d'un nombre limité de places pour les visiteurs, et le stationnement en bord de la route départementale est à proscrire. Afin de ne pas favoriser un stationnement sur la résidence de la Nasse située en face du projet, des places seront aménagées au démarrage du chemin.

Coût estimé à 15 000 € HT

- Aménagements avenue de l'Océan, liés à la sécurité en amont et en aval de la parcelle (entrée d'agglomération, radar pédagogique, sécurisation des piétons, ...)

L'Avenue de l'Océan est un axe extrêmement fréquenté. De nombreux véhicules ne respectent pas les limitations de vitesse (50 km/h à cet endroit) et des aménagements de sécurité sont à créer, comme un radar pédagogique, une signalisation renforcée ou des aménagements de voirie et de cheminement piétons. Cette route étant départementale, il conviendra d'obtenir l'accord du gestionnaire de la voie.

Coût estimé à 25 000 € HT

- Aménagements de lieux et places pour le stationnement des vélos

Le nombre important de logements type T2 va favoriser l'investissement locatif, avec une population estivale qui va se rendre en centre-bourg (marché quotidien, centre culturel, ...) et au Lac (baignade et animations).

Le territoire développe les modes de transports non motorisés et la Communauté de communes, exerçant sa compétence « Schéma directeur cyclable et voies vertes » a réalisé une piste le long du Chemin de Poutiche pour rejoindre la Vélodyssée. La commune va développer des lieux et places pour faciliter le stationnement des vélos, notamment sur son projet de requalification et de sécurisation du centre-bourg, et sécuriser les parcours sur les voies communales par des marquages au sol et de la signalisation routière.

Coût estimé à 25 000 € HT

- Réhabilitation du groupe scolaire avec création de locaux (école, centre de loisirs, cantine)

L'implantation de nouvelles familles avec de jeunes enfants sur les ensembles immobiliers portés par divers promoteurs sur Léon est un des arguments ayant permis l'ouverture d'une nouvelle classe par la Direction Académique. Des travaux de rénovation énergétique et de réhabilitation du groupe scolaire, comprenant également le centre de loisirs et la cantine sont en cours, des crédits vont être fléchés pour l'aménagement et la construction de nouveaux locaux.

Coût de la quote part AEDIFIM : 65 000 € HT (sur un coût total estimé à 2 250 000 € HT)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046E-DE





CONVENTION TRIPARTITE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Entre les soussignés :

LP PROMOTION GENETS, au capital de 1 600 euros, dont le siège social est situé 25 Rue de Bayard 31069 TOULOUSE Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le n°917615833, représentée par sa gérante LP PROMOTION, société par action simplifiée, dont le siège est à la même adresse, immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le n° 433 137 890, représenté aux présentes par Monsieur AOUN, Directeur Général de LP PROMOTION

ET

La Ville de LÉON, sise 83 Grand Rue à LÉON (40550), représentée par son Maire, Monsieur Jean MORA, autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal n°2022-068 en date du 28/09/2022

ET

La Communauté de communes Côte Landes Nature, sise 272 Avenue Jean Noël Serret à CASTETS (40260), représentée par son Président, Monsieur Philippe MOUHEL, autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil communautaire n°DEL2022YD270910 en date du 26/09/2022

Préambule

La présente convention de projet urbain partenarial, établie en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Ville de LÉON est rendue nécessaire par l'opération de construction de logements réalisée par la Société LP Promotion, rue Jean-Baptiste LESBATS sur la parcelle cadastrée AB 0124.

LP Promotion a déposé en date du 01/08/2022 un Permis de Construire n° PC 040 150 22 X 0020 correspondant au développement de 44 logements en libre, soit 2876m² de Surface de Plancher, dans lequel il conviendra d'insérer le projet de PUP.

La Communauté de communes Côte Landes Nature est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et est à ce titre signataire de la présente convention.

La Ville de LÉON réalise et porte financièrement tous les travaux d'aménagement attachés à ce projet urbain partenarial dont elle est également signataire. La commune sera destinataire des montants définis aux articles de la présente convention.

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

Article 1

La Ville de LÉON s'engage à réaliser les travaux d'aménagement, dont la liste et le coût sont fixés en annexe 2.

L'ensemble des aménagements prévus correspond à une surface à réaménager ou à créer estimée à environ 1 000 m².

Les travaux qui seront réalisés par la ville de LÉON sont les suivants (plan annexé) :

- Aménagement d'un plateau surélevé au droit de l'accès à la parcelle
- Aménagements rue Jean-Baptiste Lesbats liés à la sécurité en amont et en aval de la parcelle (recalibrage de la voie, sécurisation des piétons, ...)
- Aménagements du débouché de la piste cyclable sur l'avenue Loys Labèque
- Rénovation énergétique du groupe scolaire avec création de locaux (école et centre de loisirs)



Ces travaux comprennent tous travaux préparatoires à l'opération, les terrassements, les espaces verts, l'ensemble des travaux de voirie et réseaux divers induits, l'aménagement des accès aux propriétés desservies et autres aménagements nécessaires à la réalisation du projet dont la liste est mentionnée en annexe 2 de la présente convention. A noter que les travaux liés au projet urbain partenarial ne comportent pas de travaux d'assainissement.

Le coût de réalisation de ces équipements publics prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, de géomètre, les aléas ainsi que le coût des équipements à réaliser.

Seul le montant HT de l'opération sera mis à la charge de la société LP Promotion, la TVA applicable étant récupérée ultérieurement par la Ville de LÉON.

Article 2

La Ville de LÉON s'engage à réaliser et achever la totalité des travaux d'aménagement prévus à l'article 1 dans un délai maximum de 5 ans suivant le dépôt de la première Déclaration d'Ouverture de Chantier liée aux autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération. Les parties conviennent de réaliser les aménagements en concertation, afin de ne pas risquer de les endommager par des circulations d'engins ou des travaux encore en cours de réalisation.

Article 3

La société LP Promotion s'engage à verser à la Ville de LÉON la quote part du coût de réalisation des équipements et aménagements prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions.

Le montant de cette quote part à la charge de la société LP Promotion est de 170 000 € TTC (cent soixante-dix mille euros).

Article 4

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention. Il correspond à l'emprise du terrain d'assiette du projet porté par le promoteur. Il définit le foncier soumis au régime de participation financière du présent PUP et exonère la parcelle de taxe d'aménagement (part communale) pour une durée de 5 ans.

La présente convention est établie sous les conditions suspensives suivantes

- Obtention d'un Permis de construire devenu définitif
- Acquisition par la Société LP Promotion du terrain d'assiette de l'opération

A défaut de réalisation pour quelque cause que ce soit de l'une ou l'autre de ces conditions, la présente convention serait nulle, sans versement d'indemnité.

Article 5

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

- 70% dans les 2 mois du dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).
- 30% dans les 24 mois suivant le paiement de la première échéance.

Article 6

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 5 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention.



Article 7

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie et au siège de la Communauté de communes. Elle donnera lieu aux mesures de publicité fixées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

Article 8

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la société LP Promotion sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 9

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

Fait à Léon, le

En 3 exemplaires originaux

Signatures

la Société
LP Promotion GENETS
Monsieur Pierre AOUN

la Communauté de communes
Côte Landes Nature
Monsieur Philippe MOUHEL

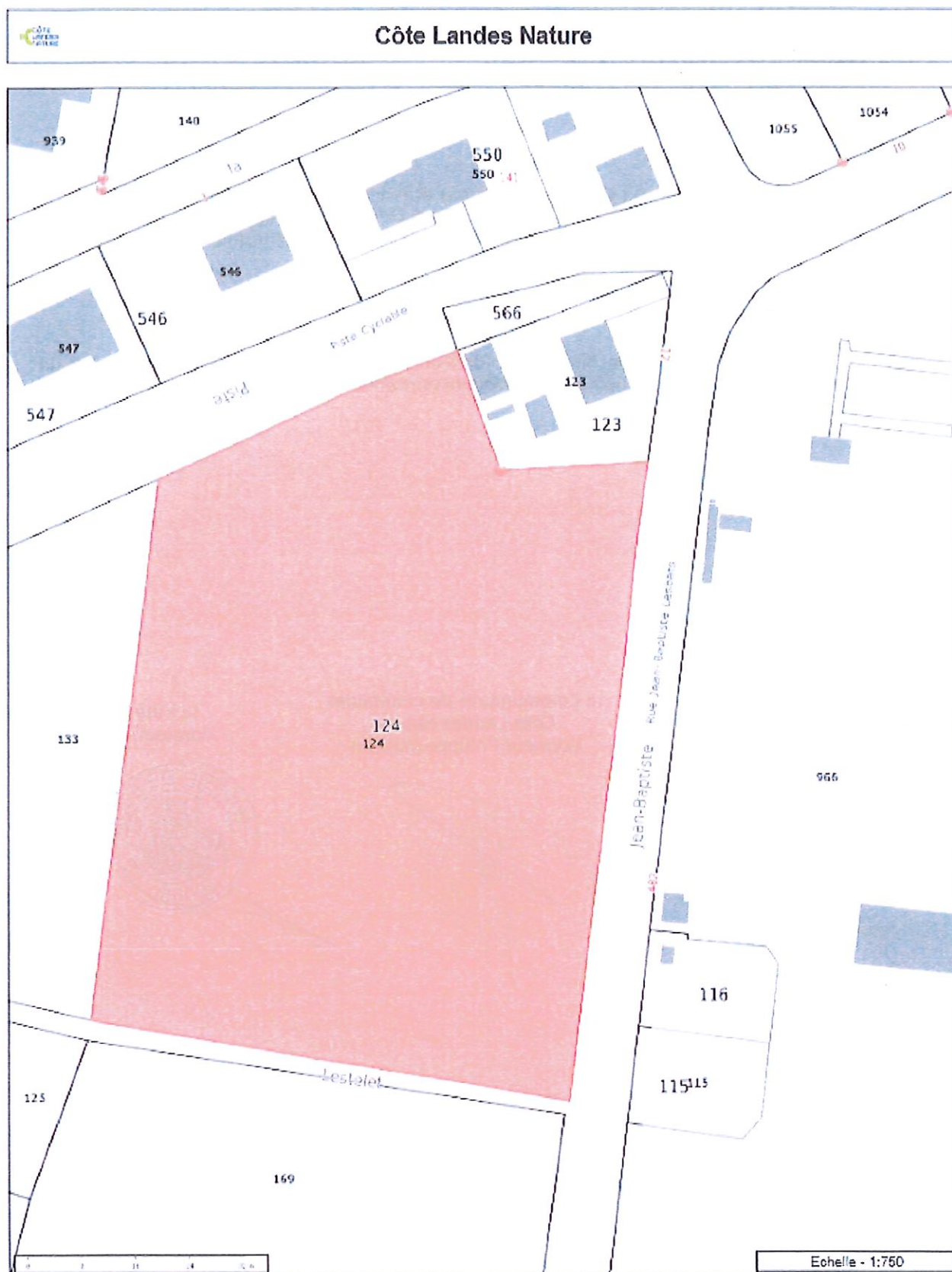
la Ville de LÉON
Monsieur Jean MORA

Annexe 1 : Plan du périmètre du PUP (exonération de la part communale de la TA pour 5 ans)

Annexe 2 : Liste des travaux et des aménagements à entreprendre par la ville de LÉON



ANNEXE 1 - Plan du périmètre du PUP





ANNEXE 2 -Liste des travaux et des aménagements à entreprendre par la ville de LÉON

- Aménagement d'un plateau surélevé au droit de l'accès à la parcelle

Plateau d'environ 20 mètres de long sur 5 mètres de large, permettant de réduire la vitesse des véhicules et de sécuriser les entrées et sorties du lotissement sur la rue Jean-Baptiste Lesbats.

Coût estimé à 20 000 € HT

- Aménagements rue Jean-Baptiste Lesbats liés à la sécurité en amont et en aval de la parcelle (recalibrage de la voie, sécurisation des piétons, ...)

La rue Jean-Baptiste Lesbats, au droit de la parcelle aménagée par LP Promotion est étroite et ne permet pas en son état actuel de gérer les flux importants des véhicules et des piétons en toute sécurité. Le projet de LP Promotion va rajouter du flux sur une voie déjà empruntée par les résidents du lotissement Alegria et de divers quartiers de Léon. Il convient de réaménager cette rue en y intégrant la création de trottoirs ou d'espaces de cheminements piétonniers sécurisés.

Coût estimé à 30 000 € HT

- Aménagements du débouché de la piste cyclable sur l'avenue Loys Labèque

Le projet immobilier se situe au débouché de la voie cyclable « Vélodyssée » sur le village. Le projet prévoit un accès direct sur la Vélodyssée ; il convient de modifier le débouché par divers aménagements permettant aux cyclistes, notamment les familles lors de la saison estivale, de franchir l'avenue Loys Labèque en toute sécurité.

Coût estimé : 10 000 € HT

- Rénovation énergétique du groupe scolaire avec création de locaux (école et centre de loisirs)

L'implantation de nouvelles familles avec de jeunes enfants sur les ensembles immobiliers portés par divers promoteurs sur Léon est un des arguments ayant permis l'ouverture d'une nouvelle classe par la Direction Académique. Une mission de rénovation énergétique et de réaménagement du groupe scolaire, comprenant également le centre de loisirs est en cours, des crédits vont être fléchés pour l'aménagement d'une nouvelle classe et la construction de nouveaux locaux.

Coût de la quote part LP Promotion: 110 000 € HT (sur un coût total estimé à 2 000 000 € HT)

h

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046E-DE

