

**EXTRAIT du REGISTRE  
des DELIBERATIONS**

\*\*\*\*\*

Nombre de membres en exercice : 26

Séance du 10 septembre 2024

Nombre de membres présents : 16

*L'an deux mil vingt-quatre et le dix septembre, à vingt et une heures, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Patrick PLICQUE, Maire*

Ont pris part à la délibération : 20

Pour : 20

Contre : 0

Abstention : 0

Date de la convocation

04/09/2024

Date d'affichage

04/09/2024

Objet de la délibération n° 60-2024

Urbanisme – Zone IAU En Solomiac –  
Signature d'un nouveau Projet Urbain  
Partenarial – Annule et remplace la  
délibération n°60/2023 du 19 septembre  
2023

Présents

C. ROMERO, F. GARRIGUES, C. PAVAILLER, S. MAZAS,  
M. PLANA, C. SCHIFANO, MJ. SCHIFANO, S. PRADELLES,  
C. CLERGEAU, F. ESTEVES, D. DOUMERC, JF MULLER,  
O. RACAUD, RM MARTINEZ FUENTE, JC. LAPASSE.

Absents excusés

JP. CULOS, A. SECULA, C. DEBONS, E. UMUTESI, JC MALTHE,  
A. CIERCOLES, A. TAHRI, M.E. RAYSSAC ORRIT, I. CERE, et  
H. DUTKO

Pouvoirs

JC MALTHE à C. PAVAILLER | C. DEBONS à JF. MULLER  
A. TAHRI à P. PLICQUE | JP. CUIOS à F. GARRIGUES

**Mme Céline PAVAILLER a été nommée secrétaire**

Délibération n°02

Monsieur le Maire rappelle que, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, le projet urbain partenarial (PUP) permet à la commune de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération. Lorsque ces équipements desservent d'autres terrains, la Commune doit prendre une délibération pour délimiter « une zone de PUP », c'est-à-dire un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions successives, à la prise en charge de ces équipements publics. La délibération fixe les modalités de partage des coûts des équipements entre les différents bénéficiaires et la durée d'application de ce périmètre.

Un premier opérateur « SEETY » a déposé une demande de permis d'aménager sur les parcelles référencées OI 438-1452-1455-1766 et 1767 d'une superficie totale de 24 664 m<sup>2</sup> classées en zone IAU du PLU de VERFEIL et couverte l'OAP « En Cani, En Ténéra ».

Cet opérateur a fait savoir à la Commune qu'il souhaitait étudier la possibilité de signer une convention de PUP pour participer au financement d'un équipement scolaire, à savoir une école maternelle et primaire prévue lieu-dit « Prairies d'en Caravalles », rendu nécessaire entre autre par son opération.

Aussi par une délibération en date du 19 septembre 2023, le Conseil municipal a voté l'acceptation et les conditions de ce PUP.

L'équipement public en question ayant vocation à bénéficier également à l'ensemble de la commune et de l'OAP « En Cani, En Ténéra », le Conseil Municipal a décidé par délibération en date du 19 septembre 2023, d'instituer une zone de PUP sur le secteur IAU faisant l'objet de l'OAP afin de répartir

équitablement la participation entre les aménageurs successifs de ce secteur pour la réalisation du groupe scolaire.

Le coût total de l'équipement public à réaliser est de 5 194 000 € HT (cout travaux et études moins les subventions).

L'opérateur SEETY en collaboration avec GGL TERRITOIRE ont déposé un nouveau permis d'aménager sur l'ensemble de l'OAP et donc de la zone PUP. Il a donc lieu d'annuler la délibération n°60/2023 et de la remplacer par la présente.

Pour rappel, en application de la délibération en date du 19 septembre 2023 instituant la zone de PUP sur la zone IAU du PLU « En Cani, En Ténéra », 70% environ du montant de l'équipement est mis à la charge des opérateurs successifs de la zone de PUP avec une répartition égale à 4 040€ par logement.

Il est proposé aux Conseillers la conclusion d'une nouvelle convention de PUP afin de faire participer l'opérateur au financement du groupe scolaire pour un montant estimé de 343 400€. Le montant sera versé par tranche successive dès la réception d'ouverture de chantier et en fonction du nombre de logement prévu sur la tranche.

En échange de cette participation au coût des équipements publics, le signataire de la convention sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée de 5 années, précision faite que l'exonération ne peut dépasser dix ans.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L332-11-3 et suivants,

VU le PLU approuvé le 27 juin 2023,

VU la zone de PUP,

VU le projet de construction de la future école route de Rieubaquié dont vont bénéficier les habitants de l'OAP « En Cani, En En Ténéra »,

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité,

- AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention de projet urbain partenarial, ci-annexée sur le périmètre du permis d'aménager projeté par les aménageurs, conformément au plan ci-joint, ainsi que toute pièce, de nature administrative, technique ou financière, nécessaire à l'exécution de la présente délibération,
- DECIDE que l'exonération de la part communale de taxe d'aménagement sera de cinq années à compter de la date d'affichage de la présente délibération en mairie,
- PRECISE que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie ;
- PRECISE que la présente convention sera exécutoire à compter du 1<sup>er</sup> jour d'affichage de la mention de la signature et ce pendant un mois en mairie au lieu et place accoutumé.
- AUTORISE Monsieur le Maire à engager la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme en application des articles R153-18 et R 151-52 du code de l'urbanisme une fois le PUP effectif,

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

Certifié conforme au registre des délibérations.

Le Maire,



Acte rendu exécutoire après  
dépôt en Préfecture le : 13 SEP. 2024  
Et publication ou notification du : 11 SEP. 2024



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**

**COMMUNE DE VERFEIL**

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL  
(PUP)**

**Préambule**

En application des dispositions des articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière, par SEETY, de tout ou partie des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par l'opération En CANI – En TENERA située dans la commune de VERFEIL, route de Rieubaquié,

**Entre :**

La commune de VERFEIL,  
Représentée par Patrick PLICQUE, Maire,  
Habilitée à la signature des présentes par délibération du conseil municipal en date du 19 septembre 2023 affichée en mairie le ----- 2024 et transmise au contrôle de légalité le ---  
----- 2024,

Ci-après dénommée LA COMMUNE ;

**ET**

La Société SEETY,  
Immatriculée au RCS de Toulouse sous le n° 820962751  
Dont le siège social se trouve au 20, avenue de l'Europe – 31520 RAMONVILLE ST AGNE  
Représentée par Monsieur CRAMPES Jean-Baptiste  
En qualité de Président  
Habilité à la signature des présentes selon les statuts constitutifs de la Société

GGL TERRITOIRE,  
Immatriculée au RCS de Montpellier dont le n° SIRET est le 881 779 136 00012  
Le siège social se trouve au 111 place Pierre DUHEM – 34 000 MONTPELLIER  
Représentée par Monsieur RUBY Sébastien son directeur général

Avec faculté de substituer toute société qu'elle constituerait pour réaliser l'opération objet de la présente convention, lesdites sociétés se retrouvant substituées d'office dans toutes les obligations de la société SEETY et GGL TERRITOIRE.

Ci-après dénommé LES AMENAGEURS

Il a été convenu ce qui suit

## **Article 1 – Objet de la convention de PUP**

La présente convention concerne le PUP du secteur 1AU de l'OAP « En Cani, En Ténéra »

Sur le périmètre délimité au **plan ci-annexé**, situé dans la commune de VERFEIL route de Rieubaquié en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 mars 2018 et modifié en dernier lieu le 27 juin 2023, dont les parcelles sont cadastrées I 438-1452-1455-1766 et 1767 (tranche 1) et les parcelles I 435, I436 et I437 (tranche 2) **les parties conviennent de mettre en œuvre un projet urbain partenarial tendant à la prise en charge de tout ou partie des équipements publics que nécessite l'opération de construction mise en œuvre par LES AMENAGEURS.**

L'opération envisagée dans le périmètre du PUP par LES AMENAGEURS couvre une superficie de 24 664 m<sup>2</sup>.

L'opération envisagée par LES AMENAGEURS est la suivante : permis d'aménager sur l'ensemble de l'OAP pour la réalisation d'un programme composé de 85 logements répartis ainsi : 54 lots à bâtir, macrolot A : 8 logements sociaux, macrolot B : 12 logements sociaux et macrolot C : 6 logements.

## **Article 2 – Equipements publics à réaliser**

Un besoin d'environ 151 places à l'échelle de la commune a été posé par le rapport de présentation du PLU à l'horizon 2025 au vu de l'urbanisation à venir et l'arrivée des nouveaux habitants, dont l'OAP « En Cani, En Ténéra ».

Pour l'ensemble de la commune, le besoin représente environ 5 classes de 27 élèves.

Au vu de ce besoin, la commune de VERFEIL s'engage à réaliser un nouveau groupe scolaire route de Rieubaquié dont le coût prévisionnel est évalué à 5 194 000 € HT : 7 194 000 € HT (6 300 000 € HT de travaux + 894 000 € HT d'études). Les subventions, à soustraire, sont estimées à 2 000 000 € HT, soit un reste à charge pour la commune de 5 194 000 € HT.

## **Article 3 - La zone de PUP du secteur 1AU.**

Concernant le secteur 1AU de l'OAP « En Cani, En Ténéra », un certain nombre d'opérations sont attendues. Elles contribuent, en partie, à la nécessité de la réalisation du groupe scolaire décrit au point précédent pour répondre aux besoins des constructions à venir dans ce secteur.

Ainsi, afin de mettre à la charge des aménageurs le financement de ces équipements publics, chacun pour l'opération qui les concerne, la commune de VERFEIL a souhaité que des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) soient formalisées, en application des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme.

Comme ceci est désormais prévu depuis la loi du 24 mars 2014 dite « ALUR », plusieurs PUP successifs devront être conclus sur un périmètre global.

Aussi, une zone de PUP délimitée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2023, a été créée afin d'assurer un financement optimisé et équitable de l'équipement public sur l'ensemble du secteur 1AU de l'OAP « En Cani, En Ténéra »

La part imputable aux différents aménageurs pour la construction du groupe scolaire, dans le cadre des PUP successifs qui seront signés au sein de la zone de PUP du secteur 1AU faisant l'objet de l'OAP « En Cani, En Ténéra », est évaluée à 4 040€ par logement (ratio déterminé par la zone de PUP).

✓ **Les besoins de l'OAP au regard de la future école et détermination de la part financière :**

Le besoin des 151 places à l'échelle de la commune, posé par le rapport de présentation du PLU, représente environ 5 classes de 27 élèves [moyenne entre 5.59 (151/27) et les 4 classes projetées par l'étude de faisabilité].

Concernant l'OAP du secteur « En Cani / En Tenera », les besoins de place par logement pour l'école, définis dans le rapport de présentation du PLU, sont de 0.12 pour la maternelle et 0.24 pour la primaire.

Ainsi, en application de ces ratios, si on rapporte aux 60 logements projetés dans l'OAP, les besoins sont les suivants : 7.2 places pour la maternelle (60 x 0.12) et 14.4 places pour la primaire (60 x 0.24) soit un total de 22 places.

Le coût d'une classe est de 432 833 €, par rapport au coût de l'école estimé à 5 194 000 € restant à charge pour la commune (5 194 000 / 12).

Chaque classe devant accueillir en moyenne 27 élèves, le coût pour 1 place (élève) est de 16 030 € (432 833/27).

L'OAP projette environ 60 logements qui génère un besoin de 22 places soit 0.36 places par logements (22/60).

Le coût qui pourrait donc être mis à la charge des aménageurs, dans le cadre du PUP, par logement s'élèverait à 5771 € [(16 030 € (Coût global de l'école pour une place) x 0.36 (ratio besoin nombre de place de l'OAP)]. Il est à appliquer au nombre de logement crée par opération.

Ainsi, le coût qui peut être mis à la charge de l'OAP, dans son intégralité, pour un besoin de 22 places est de 5 771 € x 60 logements = 346 260 €.

✓ **La pondération du coût global afin de garantir l'attractivité du territoire :**

La commune de Verfeil souhaite, pour assurer une attractivité de son territoire et maintenir un coût accessible des terrains et logements, contribuer plus largement à la charge du coût de l'équipement public.

Ainsi, il est convenu que la Commune prenne à sa charge 30 % du coût global de l'équipement public sur ce qui peut être mis à la charge des futurs aménageurs, constructeurs ou propriétaires.

Dans ce cas, la participation se baserait sur 30 % à hauteur du prix de base soit 5 194 000 € HT x 30 % = 1 558 200 €.

Il reste alors, comme base de calcul de financement, 3 635 800 € (5194 000 – 1 558 200).

En conséquence, s'il est repris les calculs effectués précédemment :

Le coût d'une classe de 27 élèves par rapport au coût de l'école, hors participation commune 3 635 800 €, serait de 302 983 € (3 635 800/12).

Et le coût pour 1 place serait de 11 222 € (302 983/27).

Dans ce cas, le coût mis à la charge des aménageurs, dans le cadre du PUP, par logement s'élève à 4040 € [(11 222 € (Coût global de l'école pour une place) x 0.36 (ration besoin nombre de place de l'OAP)] et est à appliquer au nombre de logement crée par opération.

Aussi, concernant l'opération, objet de la présente convention, qui prévoit 85 logements, le coût global s'élève donc à 4 040 € x 85 logements = 343 400 €, ce qui correspond au produit d'une TA à 7.7 %.

#### **Article 4 – Démarrage des travaux**

LA COMMUNE s'engage à démarrer les travaux de réalisation des équipements scolaires prévus à l'article 2 au plus tard le dernier trimestre 2024.

#### **Article 5 – Participation de l'aménageur**

LES AMENAGEURS s'engagent à verser à LA COMMUNE, la participation correspondant au coût des équipements publics prévus à l'article 2, nécessaires aux besoins des futurs habitants des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 1 de la présente convention.

Conformément à la délibération du 19 septembre 2023 instituant la zone de PUP et fixant le mode de répartition de la participation au sein de cette zone, la participation totale DES AMENAGEURS est fixée de la manière suivante :

Nombre de logement x 4 040 euros = 343 400 euros.

La participation imputable à l'opération portée par LES AMENAGEURS et objet de la présente convention de PUP de la zone de PUP secteur 1AU faisant l'objet de l'OAP « En Cani, En Ténéra », est fixée, pour les besoins en équipements publics proportionnés à cette opération, à 343 400€.

En application du dernier alinéa de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme et de la présente convention, LES AMENAGEURS verseront à la COMMUNE, la somme de 343 400 euros correspondant à sa quote-part des équipements scolaires susmentionnés.

Le montant définitif de la participation versée par LES AMENAGEURS sera ajusté à la hausse ou à la baisse, par application de la répartition de la participation fixée au sein de la zone par la délibération du 19 septembre 2023 instituant la zone de PUP.

Si le coût de l'équipement public à réaliser devait être supérieur ou inférieur au coût prévisionnel de réalisation indiqués à l'article 2, l'ajustement éventuel de la participation, à la hausse, est toutefois limité à 5 % (pas plus de 15% conseillé pour ne pas compromettre la véracité de l'estimation de base).

#### **Article 6 – Fait générateur**

La présente convention constitue le fait générateur du versement des participations du PUP.

#### **Article 7 – Echancier de paiement**

Le paiement de la participation financière à LA COMMUNE pour les travaux des équipements scolaires selon les montants prévus à l'article 5 interviendra dès la réception en Mairie de la Déclaration d'Ouverture de Chantier des différentes tranches et au plus tard le 31 décembre 2024 pour la tranche1.

Le ou les versements seront précédés d'un titre de recettes émis par LA COMMUNE qui sera adressé AUX AMENAGEURS.

Le paiement devra intervenir dans un délai de 30 jours suivant la notification du titre de recettes.

#### **Article 8 – Application des autres taxes et contributions d'urbanisme dans le périmètre de PUP**

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de cinq ans, à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

Les autres contributions d'urbanisme applicables aux projets de construction restent quant à elles éligibles le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement. Sont notamment exigibles :

- la part départementale de la taxe d'aménagement et la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP).
- la participation pour le financement de l'assainissement collectif prévue à l'article L.1331-7 du code de la santé publique sera exigible lors du raccordement de chaque construction au réseau public de collecte des eaux usées.

#### **Article 9 – Périmètre d'application**

Le périmètre global de la zone de PUP figure, comme exposé ci-dessus, en annexe de la présente convention ainsi que le périmètre d'application de la présente convention de PUP.

#### **Article 10 – Mesures de publicités**

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

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, est tenue à la disposition du public (article R.332-25-1 du code de l'urbanisme). Mention de la signature et du lieu où le document peut être consulté est affiché pendant un mois en mairie et publiée au recueil des actes administratifs.

Conformément aux dispositions de l'article R.431-23-2 du code de l'urbanisme, la demande d'autorisation d'urbanisme doit comporter un extrait de la convention précisant le lieu du PUP et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement (TA) lorsque le projet de construction fait l'objet d'une convention de PUP ou est situé dans un périmètre de PUP.

Enfin, le périmètre fixé par cette convention de PUP sera reporté dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme à titre d'information.

#### **Article 11 – Modification de la convention**

LES AMENAGEURS s'engagent à informer LA COMMUNE de toute modification du projet objet de la présente convention. Cette modification, si elle impacte, d'une part, les équipements publics prévus à l'article 2 et, d'autre part, le montant de la prise en charge du coût des équipements publics prévus à l'article 5, devra donner lieu à la conclusion d'un avenant à la présente convention.

D'une manière générale, toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de PUP doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

#### **Article 12 – Obligations en cas de transfert de l'autorisation d'urbanisme ou de vente**

En cas de transfert total du permis d'aménager ou du permis de construire, LES AMENAGEURS s'engagent à obliger le nouveau titulaire du droit à construire ou d'aménager à reprendre à son compte toutes les dispositions et obligations liées à la présente convention. Le bénéficiaire du transfert sera substitué de plein droit à la société dans les droits et obligations résultant de la présente convention. Cette substitution fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

En cas de transfert partiel du permis de construire ou du permis d'aménager, LES AMENAGEURS s'engagent à obliger le nouveau titulaire du droit à construire ou d'aménager à reprendre à son compte toutes les dispositions et obligations liées à la présente convention. Le bénéficiaire du transfert partiel interviendra par avenant à la présente convention en vue de fixer la répartition des charges.

En cas de transfert total ou partiel, les obligations qui s'imposent AUX AMENAGEURS au titre de la présente convention ne seront caduques qu'à la signature de l'avenant entre le nouveau bénéficiaire du permis et LA COMMUNE.

D'une manière générale, LES AMENAGEURS s'engagent à faire insérer dans les actes de vente relatifs au terrain désigné à l'article 1 mention de cette convention de PUP et obliger les acquéreurs successifs à reprendre à leur compte les obligations liées à la présente convention si elles ne sont pas définitivement accomplies à cette date.

#### **Article 13 – Retard dans l'exécution des travaux**

Si les échéances mentionnées à l'article 4 ci-avant pour la réalisation des équipements publics sont dépassées, LA COMMUNE et LES AMENAGEURS se rapprocheront pour trouver une solution permettant la réalisation des équipements publics dans des délais compatibles avec la réalisation de l'opération par LES AMENAGEURS.

En outre, LES AMENAGEURS et LA COMMUNE conviennent que ces dernières ne pourront pas être tenues responsables du retard pris dans la réalisation des équipements publics en cas de force majeure ou de causes légitimes de retard. Dans ce cas, un avenant sera signé pour prolonger les dates prévues dans l'article 4 de la présente convention et aucune indemnité ni restitution de somme ne sera versée par LA COMMUNE.

Les sommes représentatives du coût des travaux qui ne pourraient pas être réalisés sont restituées AUX AMENAGEURS, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes, mais à la condition expresse que ce dernier ait respectée, de son côté, les obligations mises à sa charge dans le cadre de la présente convention. Cette restitution est effectuée à la demande DES AMENAGEURS.

#### **Article 14 – Abandon du projet par l'aménageur**

Dans l'hypothèse où LES AMENAGEURS ne réaliseraient pas son projet, le coût des travaux effectivement financés par LA COMMUNE sera mis à la charge DES AMENAGEURS.

LA COMMUNE justifiera les dépenses déjà engagées en produisant les factures ayant fait l'objet des travaux.

#### **Article 15 – Autorité compétente en cas de contentieux**

En cas de litige lié à la présente convention, le tribunal administratif de Toulouse sera compétent.

**Fait à**

**Le**

**En 2 exemplaires originaux**

**Pour LES AMENAGEURS**

**SEETY**

**GGL TERRITOIRES**

**Pour LA COMMUNE DE VERFEIL**

**Le Maire  
Patrick PLICQUE**



ANNEXE 1 : PERIMETRE DE LA ZONE DE PUP



Zone 1AU = Zone PUP



