



MAIRIE DE PRATDIP

Accord Urbanistique

PROPOSITION DE DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Vu l'initiative soutenue par le maire président, proposant l'approbation définitive de l'Accord Urbanistique de Collaboration avec l'Entreprise de Conservation Urbanistique de Planes del Rei pour le Contrôle et le Suivi des Travaux de Rurbanisation de Planes del Rei.

Vu les rapports favorables de l'architecte et du secrétaire-contrôleur municipaux,

Vu la réglementation en vigueur en matière d'accords urbanistiques, contenue dans le texte refondu de la Loi sur l'urbanisme, approuvé par le Décret législatif 1/2005 du 26.7,

Le Conseil Municipal, sur proposition de la Commission Informatrice d'Urbanisme, à l'/la _____,¹

DÉCIDE :

PREMIÈREMENT.- Approuver initialement l'Accord de Collaboration Urbanistique avec l'Entreprise de Conservation Urbanistique de Planes del Rei pour le Contrôle et le Suivi des Travaux de Rurbanisation de Planes del Rei, ci-joint en annexe à la présente décision.

DEUXIÈMEMENT.- Annoncer publiquement la décision approuvée pendant un mois afin que tout intéressé puisse l'examiner et présenter les allégations et réclamations jugées pertinentes.

TROISIÈMEMENT.-Notifier personnellement la décision à l'Entreprise de Conservation Urbanistique de Planes del Rei.

ACCORD URBANISTIQUE DE COLLABORATION AVEC L'E.C.U. DE PLANES DEL REI POUR LE CONTRÔLE ET LE SUIVI DES TRAVAUX DE RURBANISATION DE PLANES DEL REI

À Pratsdip, le _____

SONT RÉUNIS :

¹ Unanimité / Majorité absolue des conseillers municipaux.



MAIRIE DE PRATDIP

Accord Urbanistique

D'une part, M. **JOSEP MONTANÉ I VIDAL**, maire-président de la commune de Pratdip, carte d'identité espagnole n° _____,

D'autre part, M. **CHRISTIAN PEUMAN**, numéro d'identité pour étrangers _____, domicilié _____,

ILS AGISSENT :

M. **MUNTANER**, au nom et pour le compte de la municipalité de Pratdip, en sa qualité de maire-président, comme il est de notoriété publique, appelé dorénavant et indifféremment LA MUNICIPALITÉ ou LE MAIRE,

M. **PEUMAN**, au nom et pour le compte de l'Entreprise Urbanistique Collaboratrice pour la Conservation de l'Urbanisation « Planes del Rei », en sa qualité de président de cette entreprise, appelé dorénavant L'ECU ou LE PRÉSIDENT DE L'ECU.

Les deux parties, de par leurs attributions, se reconnaissent compétence administrative et capacité légale suffisantes pour la signature de cet acte et

DÉCLARENT :

PREMIÈREMENT.-Que l'Entreprise Urbanistique Collaboratrice pour la Conservation de l'urbanisation « Planes del Rei », dorénavant EUCC Planes del Rei, a été créée et approuvée sur réunion du conseil municipal de Pratdip, en date du 24 juillet 1987, et sur Décision de la Commission d'Urbanisme de Tarragone, du 1^{er} juin 1988, et se trouve inscrite sous le numéro 277, feuillet 67, tome 2 au Registre des Entreprises Urbanistiques Collaboratrices de la Direction Générale d'Urbanisme.

DEUXIÈMEMENT.-Que son objet principal et obligatoire, d'après ses statuts, est la conservation, la maintenance, l'utilisation de services communs et, le cas échéant, conclure les travaux communs en cours dans le cadre du Plan d'Aménagement de l'Urbanisation Les Planes del Rei, approuvé définitivement par la Commission Provinciale d'Urbanisme en date du 25 mai 1965.

TROISIÈMEMENT.-Que la municipalité de Pratdip et l'EUCC de Planes del Rei ont décidé d'entreprendre les travaux de rurbanisation de Les Planes del Rei afin que la municipalité accepte définitivement l'urbanisation et puisse dissoudre l'EUCC de Planes del Rei qui l'a gérée de façon transitoire jusqu'à ce jour.

QUATRIÈMEMENT.-Que la municipalité de Pratdip ACCEPTE la propriété, à titre universel et compte tenu des exceptions qui seront exposées plus avant, des terrains, travaux, installations, infrastructures et autres services



MAIRIE DE PRATDIP

Accord Urbanistique

communs de l'Urbanisation de Planes del Rei, en vue de quoi il est nécessaire d'ajuster les services aux normes en vigueur dans le but de les recevoir et en assumer la maintenance dans le futur.

CINQUIÈMEMENT.-Que l'EUCC Planes del Rei ne dispose pas de l'infrastructure personnelle et des moyens nécessaires pour mener à bien cette tâche, en conséquence de quoi les deux parties ont convenu de signer le présent contrat conformément aux dispositions suivantes :

CLAUSES :

PREMIÈREMENT.-Par la signature du présente accord, la municipalité de Pratsdip et l'EUCC Planes del Rei fixent les bases pour l'exécution du projet de rurbanisation en vue de la mise en adéquation de l'Urbanisation Planes del Rei avec la commune de Pratsdip, qui sera réalisée conformément à ce que prescrivent les clauses suivantes.

L'ensemble de ce lotissement comprend les parcelles contemplées au **document annexe numéro 1**, accepté par les deux parties, lequel fait état de la surface, du propriétaire et du taux de participation aux charges de maintenance du lotissement pour chacune des parcelles.

DEUXIÈMEMENT.-Le Plan d'Aménagement Urbanistique Municipal de Pratsdip a prévu comme système d'action celui de coopération, de telle sorte que la municipalité de Pratsdip exécutera les travaux dans le respect total de ce que prescrivent les normes urbanistiques en vigueur par rapport à ce système d'action.

TROISIÈMEMENT.-Les propriétaires de Planes del Rei s'obligent au paiement des frais occasionnés par l'exécution des travaux d'urbanisation, qui comprennent : le coût total des travaux, la rédaction du projet technique, la direction des travaux et l'étude de sécurité et de santé.

La commande de la part de la municipalité de Pratsdip de la rédaction du projet définitif des travaux, compte tenu des modifications et compléments nécessaires et concernant leur direction médicale, s'ajustera aux normes établies par la Loi espagnole sur les contrats des administrations publiques en matière de contrats de services et d'assistance technique. Lors de l'adjudication du contrat, la municipalité de Pratsdip veillera tout particulièrement à obtenir le meilleur prix quant aux coûts sans pour autant réduire la qualité du service engagé.

Les cahiers de clauses économique-administratives des contrats d'assistance technique souscrites à cet effet, feront état des toutes les mesures permises par la législation en vigueur en matière de contrats administratifs d'assistance technique et de services concernant l'exigence de responsabilités à l'égard de l'entrepreneur suite à des défauts dans la



MAIRIE DE PRATDIP

Accord Urbanistique

rédaction du projet original, modifications et compléments éventuels, déviations par rapport au coût des travaux sur le montant du devis, erreurs et manquements, quels qu'ils soient, de la part de l'adjudicataire.

Le contenu de ces cahiers devra être convenu par consensus entre la municipalité et l'EUC.

QUATRIÈMEMENT.-Dès la signature du présent accord et cela jusqu'à la fin des travaux, l'EUC Planes del Rei sera responsable de la maintenance des services existants comme elle l'a fait jusqu'à présent, en vu de quoi les propriétaires devront continuer à payer les quotes-parts correspondantes.

En application de l'arrêt du 25 janvier 2008 du Tribunal Supérieur de Justice de Catalogne, la municipalité est arrivée à un accord selon lequel elle assume la gestion des services de ramassage des ordures et d'alimentation en eau potable, sans que cela signifie pour autant assumer la propriété des installations, qu'elle assumera simultanément à la réception des travaux du projet d'urbanisation approuvé.

Par conséquent, dès la signature du présent accord, la municipalité assumera, à la charge des propriétaires, le service de ramassage des ordures et de maintenance des installations et d'alimentation en eau, en délivrant les factures correspondantes et en gérant leur encaissement.

CINQUIÈMEMENT.-La municipalité de Prats-dip approuvera le projet de rurbanisation de Planes del Rei en suivant les formalités légalement établies.

Le projet de rurbanisation que la municipalité de Prats-dip s'oblige à exécuter en application de cet accord est inséré comme **annexe numéro 2** au présent instrument, dont il sera partie intégrante à tous les effets légaux.

Les modifications du projet et les projets complémentaires s'avérant nécessaires seront convenus par consensus entre les deux parties dans le cadre de la Commission de Suivi de l'Accord. S'il n'est pas possible d'aboutir à un consensus, la municipalité statuera en conséquence en donnant la priorité aux intérêts généraux du lotissement.

Les modifications qui seront approuvées n'affecteront en aucun cas les prix unitaires du projet, que la municipalité de Prats-dip s'engage à maintenir sans altération, quelle qu'elle soit, jusqu'à l'achèvement total et la livraison des travaux.²

La municipalité de Prats-dip s'engage à introduire au Plan d'Aménagement Urbanistique Municipal les mesures qui seront nécessaires afin que ce Plan

² Amendement transactionnel convenu avec l'avocat de la Municipalité de Prats-dip lors de l'assemblée générale ordinaire du 12 août 2007.



MAIRIE DE PRATDIP

Accord Urbanistique

Général soit pleinement compatible avec le projet de rurbanisation convenu dans le présent accord.

SIXIÈMEMENT.-Avant d'entamer la procédure d'engagement des travaux, la municipalité de Pratsdip sollicitera les rapports pertinents auprès des entreprises de services d'alimentation affectées (électricité, gaz, téléphone, etc.) afin d'obtenir le plein accord de celles-ci quant au projet que l'on souhaite exécuter.

Si en vertu des rapports émis par ces entreprises, le projet de rurbanisation doit être altéré concernant certains aspects sur lesquels lesdites entreprises auront compétence et qui conditionneront l'acceptation des travaux de la part desdites entreprises, la municipalité de Pratsdip introduira les modifications auxquelles il y aura lieu après que la Commission de Suivi de l'Accord en aura pris connaissance.

SEPTIÈMEMENT.-La municipalité de Pratsdip commandera les travaux d'urbanisation sur procédure ouverte et selon la modalité de l'appel d'offre.

La commande des travaux se fera selon le système « clés en main », c'est-à-dire que l'entreprise devra assumer les risques et aléas éventuels pouvant subvenir au cours de l'exécution des travaux sans que pour autant cela puisse donner lieu à une augmentation du prix convenu.

Au cas où aucune entreprise ne répondrait à cet appel d'offre en acceptant cet engagement pour un montant inférieur à 7 millions d'€ (montant fixé pour le projet d'urbanisation), celui-ci sera suspendu et il en sera rendu compte au Conseil Recteur afin qu'il convoque une assemblée de propriétaires pour adopter la décision qui s'imposera.

Une fois les travaux adjugés, le contrat sera signé et il sera dressé un acte de vérification de l'implantation en autorisant l'entrepreneur à les démarrer dans un délai de quinze jours à compter de la date de la décision d'adjudication.

Le cahier des clauses du contrat établira le délai que détermineront les techniciens directeurs des travaux et sanctionnera le manquement à ce délai par une pénalité établie par les normes applicables, qui dans tous les cas sera de 0,20 euros pour 1.000 euros du prix du contrat conformément à l'article 196 de la Loi 30/2007 du 30 octobre.

Tout prolongement du délai d'achèvement des travaux, à caractère exceptionnel, exigera l'accord unanime de la Commission de Suivi de l'Accord.

Les travaux devront être achevés dans les délais établis sur le cahier des clauses sans possibilité de prorogation.



MAIRIE DE PRATDIP

Accord Urbanistique

Le contenu des cahiers de clauses économiques et administratives particulières du contrat devra respecter ce que prescrit, en la matière, la Loi 30/2007 du 30 octobre sur les contrats du secteur public et la législation concordante et complémentaire.

Le cahier régulera, dans la plus grande rigueur légale, le chapitre relatif aux responsabilités pour retard dans l'exécution des travaux et pour exécution défectueuse en vue de garantir que ceux-ci seront achevés dans les délais établis sur le contrat.

La période de garantie des travaux figurant au cahier des clauses sera celle établie par la loi.

L'organe municipal compétent devra informer la Commission de Suivi de l'Accord, avant approbation, de toutes les actions relatives à l'adjudication, signature du contrat, suivi, exécution, réception du chantier et liquidation du contrat.

La municipalité s'oblige à s'acquitter ponctuellement et, dans tous les cas avant l'écoulement du délai maximum établi par la Loi sur les contrats du secteur public, des justificatifs de travaux approuvés par l'organe municipal contractant.

Avant d'approuver les justificatifs de travaux, l'organe municipal contractant devra faire son rapport à la Commission de Suivi de l'Accord.

La municipalité de Prats-dip s'engage à faire tout ce qui est en son pouvoir pour faire en sorte que les travaux soient totalement et correctement achevés dans les délais maximums établis dans le cahier des clauses, en imposant des pénalités à l'entrepreneur et en approuvant, s'il y a lieu, la résiliation du contrat pour les motifs imputables à l'entrepreneur prévus par la Loi 30/2007 du 30 octobre et la législation concordante et complémentaire.

Avant de procéder à la réception formelle du chantier, la municipalité devra faire son rapport à la Commission de Suivi.

Les défauts dénoncés par la Commission de Suivi donneront lieu, si la municipalité le juge utile, à la demande correspondante de réparation des déficiences auprès de l'entrepreneur en ajournant la réception du chantier jusqu'à ce que les défauts soient totalement réparés.

La garantie définitive du contrat ne sera pas totalement libérée tant que les défauts notifiés à l'entrepreneur ne seront pas totalement réparés, que le délai de garantie du contrat établi par la loi soit écoulé ou non. Tous ces éléments devront être préalablement rapportés à la Commission de Suivi de l'Accord.



MAIRIE DE PRATDIP

Accord Urbanistique

La municipalité prendra à sa charge les terrains, les travaux, les infrastructures, les installations et autres services communs du lotissement dès la réception du chantier, après quoi elle procédera à la dissolution de l'EUCC.

Le chantier ne sera pas réceptionné, totalement ou partiellement, tant que les défauts constatés par la municipalité de Pratsdip n'auront pas été achevés et réparés, après quoi elle procédera à la dissolution de l'ECU.

HUITIÈMEMENT.-Le système d'encaissement que la municipalité de Pratsdip adoptera est le même que celui qu'utilise l'EUCC Planes del Rei pour l'encaissement de ses redevances. Ainsi donc, il sera appliqué les mêmes taux de participation par parcelle que ceux qui figurent dans le document annexe mentionné dans la première clause.

NEUVIÈMEMENT.-Le mode de paiement des travaux de la part des propriétaires de Planes del Rei à la municipalité est établi de la manière suivante: au moment d'adjuger les travaux, il faudra payer la totalité du projet d'ingénierie ainsi que trente-cinq pour cent des travaux sur devis.

Douze mois après la signature de l'acte de vérification de l'implantation, il sera procédé au paiement de quinze pour cent des travaux adjugés.

Dix-huit mois après la signature de l'acte de vérification de l'implantation, il sera procédé à un autre paiement de quinze pour cent des travaux adjugés.

Le paiement des montants restant pour couvrir cent pour cent du coût des travaux liquidés sera réalisé au moment de la réception finale de l'urbanisation.

Le non-paiement de la part de l'un des propriétaires de Planes del Rei donne le droit à la municipalité de Pratsdip d'entamer les procédures d'exécution forcée et de saisie légalement établies.

DIXIÈMEMENT.-La municipalité de Pratsdip s'oblige à recevoir les travaux réalisés et à les insérer totalement, sans distinction ni conditions, à son patrimoine, en vue de quoi elle procédera à leur inscription dans l'Inventaire Municipal de Biens et Droits suivant les épigraphes appropriées, conformément à ce que prescrivent à cet effet le Décret législatif 2/2003 du 28.4, selon lequel est approuvé le Texte refondu de la Loi municipale et du régime local de Catalogne et le Décret 336/1988 du 17 octobre, selon lequel est approuvé le Règlement du patrimoine des organismes locaux, en tant que site lui appartenant.

La réception expresse ou tacite des travaux réalisés déterminera la naissance automatique de l'obligation à la conservation et à la maintenance du site de la part de la municipalité de Pratsdip ainsi que l'ouverture d'office de la procédure corrélative de dissolution de l'EUCC.



MAIRIE DE PRATDIP

Accord Urbanistique

ONZIÈMEMENT.-Il est créé, par le présent Accord, une Commission de Suivi de celui-ci, pour une durée allant de la signature du présent instrument à la dissolution de l'EUCC.

La Commission de Suivi sera constituée de quatre membres :

- Le maire de Pratsdip qui la présidera.
- Deux membres désignés par la municipalité.
- Deux membres désignés par l'EUCC.

Les membres de la Commission de Suivi pourront assister aux réunions accompagnés des personnes et conseils techniques et juridiques qu'ils jugeront nécessaires, lesquels pourront participer à celles-ci avec droit de voix mais pas de vote.

La Commission de Suivi développera les fonctions assignées par le présent Accord et autres fonctions inhérentes à sa nature.

Avant toute décision prise par les différents organes municipaux, il faudra informer celle-ci de tous les incidents survenant au cours de l'exécution des travaux. Ses accords ne seront pas aliénants pour la municipalité.

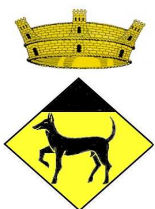
La Commission de Suivi devra être mise au courant, avant toute décision de la municipalité de Pratsdip, des éléments suivants :

1. Modifications du projet de travaux et de contrat originaux.
2. Projets de travaux complémentaires et adjudications du contrat correspondant.
3. Approbation des justificatifs de travaux et des factures.
4. Ordonnancement du paiement des justificatifs et factures.
5. Réception des travaux.
6. Liquidation des travaux.
7. Annulation des garanties.
8. Exigence de responsabilités à l'entrepreneur.

Le fonctionnement de la Commission de Suivi sera régi par les normes de fonctionnement des organes constitués en collège établis dans les normes administratives.

L'existence de la Commission de Suivi de l'Accord sera indépendante des droits dont bénéficient les propriétaires à se constituer en Association Administrative de Coopération, conformément aux buts et compétences établis aux articles 133 et suivants du Texte refondu de la Loi d'Urbanisme.

DOUZIÈMEMENT.-La municipalité de Pratsdip déclare sa volonté de destiner l'équipement existant dans le lotissement et récemment acquis à l'installation de services publics liés à la gestion de la commune concernant l'usage général des propriétaires du lotissement. Par ailleurs, la municipalité



MAIRIE DE PRATDIP

Accord Urbanistique

respectera dans le Plan d'Aménagement Urbanistique Municipal qu'elle est en train de dresser, les mêmes usages du sol que ceux établis actuellement dans les normes subsidiaires de planification en vigueur sur l'ensemble du lotissement.

Pour « lu et approuvé » de tout ce qui est ici stipulé, les parties contractantes persistent et signent le présent accord en double exemplaire et à un seul effet au lieu et à la date indiquées « ut supra ». Ce à quoi j'ajoute foi en ma qualité de secrétaire-contrôleur de la municipalité et certificateur du Conseil Municipal. Dont acte.