

Convention de Projet Urbain Partenarial entre la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, la commune de VESSEAUX et Madame Françoise ARDAIL-SAUNIER

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 :

L'Ordonnateur soussigné
certifie le caractère exécutoire
par réception en Préfecture
en date du 03 OCT. 2022

Entre les soussignés

La Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas, sise à 16 route de la Manufacture Royale - 07200 UCEL, représentée par son Président Monsieur Max TOURVIELHE, agissant en vertu de la délibération du Bureau n° DELBUR23082022-02 en date du 23 août 2022, désignée ci-après par le terme « CCBA »,

La Commune de VESSEAUX, domiciliée 2, Place de la Mairie, 07200 VESSEAUX, représentée par son Adjoint au Maire, Monsieur Jean-François BAUZELY, habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du 12 septembre 2022, désignée ci-après par le terme « la commune »,

Et

Madame Françoise ARDAIL-SAUNIER, en qualité de propriétaire de la parcelle cadastrée section B n° 612 sise sur la commune de Vesseeux, désignée ci-après par le terme « L'opérateur ».

Ci-après désignées « les Parties »

Préalablement, il est rappelé :

La présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par l'opération de construction dénommée CHAUSSADENCHES, sise Lieudit les ChaussadENCHES sur les parcelles cadastrées section B n° 612 et 613.

Les propriétaires des parcelles cadastrées section B n° 612 et 613 souhaitent pouvoir les céder comme terrains à bâtir. Néanmoins, ces parcelles ne sont actuellement pas desservies par les réseaux d'eau potable et d'électricité, l'extension préalable de ces réseaux étant nécessaire à l'obtention des permis de construire. C'est pourquoi les 2 propriétaires ont sollicité la commune de Vesseeux pour mettre en place un PUP qui permettra à la commune de financer les travaux d'extension des réseaux d'eau potable et d'électricité indispensables à la réalisation de futures constructions.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas. Toutefois, considérant que la charge du financement des travaux d'extension des réseaux d'eau potable et d'électricité incombe, pour la part non assumée par le SDE07, à la Commune en raison de sa compétence pour délivrer l'autorisation du droit des sols générant le besoin d'extension dudit réseau, ladite convention sera également signée par la Commune de VESSEAUX.

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

Article 1 – Périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est annexé (voir annexe 1) à la présente. Il recouvre les parcelles cadastrées section B n°612 et 613 situées sur la commune de Vesseeux. Chacun des propriétaires de ces parcelles devra être signataire de PUP.

Article 2 - Programme de construction

Le projet prévoit la réalisation de 3 maisons individuelles, dont 2 sur la parcelle B n° 612 et 1 sur la parcelle B n° 613.

Le démarrage des travaux de construction se fera après obtention des autorisations de construire. Dans l'hypothèse où les chantiers de construction démarreront avant la réalisation du programme des équipements publics, les constructeurs feront leur affaire pour acheminer l'eau et l'électricité de façon provisoire (citerne d'eau, ...).

FA NT JFB
1

Article 3 - Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics porte sur :

- L'extension du réseau d'eau potable sur 210 ml en domaine public
- L'extension du réseau d'électricité d'une longueur de 210 ml en domaine public

La Commune de Vessey s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour assurer le bon déroulé de la réalisation des travaux du programme des équipements publics dont la liste, la maîtrise d'ouvrage et le coût prévisionnel sont précisés dans le tableau ci-après :

	Maîtrise d'ouvrage Commune de Vessey	Maîtrise d'ouvrage CCBA
Extension du réseau d'eau potable (TVA 20%)	10 751,76 € TTC	0 €
Extension du réseau d'électricité (TVA 20%)	59 327,83 € TTC	0 €
SOUS-TOTAL	70 079,59 € TTC	0 €
Déduction du FCTVA (16.404%)	11 495,86 € TTC	
TOTAL	58 583,73 € TTC	0 €

Le coût prévisionnel total du programme des équipements publics s'élève à 70 079,59 € TTC et le coût total des équipements publics mis à la charge de l'opération du PUP CHAUSSADENCHES est de **58 583,73 € TTC**, déduction faite du FCTVA que percevront les collectivités publiques.

Le coût du programme des équipements publics ne comprend pas le montant des équipements propres à la viabilisation des parcelles, à savoir les frais de raccordement aux réseaux en domaine privé des futures constructions. Les réseaux seront amenés en bordure de voirie (limite public/privé). Une servitude sur la parcelle B n° 612 au profit de la parcelle B n° 613 permettra au propriétaire de cette dernière de desservir le terrain.

Pour rappel, les équipements 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 4 - Délais de réalisation du programme des équipements publics

Il est précisé au préalable que la Commune et la CCBA sont responsables de la bonne conduite des travaux et des engagements pris dans cet article uniquement sur la réalisation des travaux relevant de leur maîtrise d'ouvrage respective (cf tableau article 3).

Le délai de réalisation du programme des équipements publics est fixé à trois ans maximum après l'opposabilité de la présente convention et après l'obtention des permis de construire purgés de tout recours des tiers.

Chaque partie fera son affaire des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation :

- D'une part, pour ce qui concerne l'opérateur, de l'opération immobilière envisagée
- D'autre part, pour ce qui concerne la commune, pour la réalisation des équipements publics.

Les parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toutes informations et tous documents ainsi qu'à passer tous actes ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution de la convention.

Les parties s'obligent, dès notification de la présente convention, à organiser une réunion technique réunissant les opérateurs inclus dans le périmètre du PUP et les maîtres d'ouvrage chargés de la réalisation des équipements publics, afin de pouvoir évoquer :

- Le calendrier de réalisation des travaux,
- La coordination et l'organisation entre les différents chantiers.

Article 5 - Montant de la participation due par l'opérateur

Le plan de financement annexé à la convention (voir annexe 2) précise le plan de financement du programme des équipements publics.

JTB FA 2 JTB

Les participations versées par l'opérateur du projet « CHAUSSADENCHES » seront de nature financière.

5-1 Définition du montant de la participation

La part du coût des équipements publics mis à la charge de l'opérateur est calculée en fonction des besoins générés par le programme des constructions.

Au vu du programme des constructions mentionné à l'article 2 et du coût total du programme des équipements publics mentionné à l'article 3 estimé à 58 583,73 €, la quote-part à la charge de l'opération est fixée à **23 805,45 €** (Détail du calcul en Annexe 2), étant précisé qu'une partie du coût d'extension du réseau d'électricité est pris en charge par la commune par l'intermédiaire du SDE 07 à hauteur de 34 778,28€.

5-2 Répartition de la participation sur le périmètre du PUP

La répartition, entre les propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre, du coût global du programme des équipements publics mis à la charge de l'opération se fera en fonction du nombre de constructions envisagées par parcelle. Ainsi, le montant de la participation sera :

- Parcelle B n° 612 : 2 constructions soit les 2/3 du coût des travaux : 15 870.30 €
- Parcelle B n° 613 : 1 construction soit 1/3 du coût des travaux : 7 935.15 €

5-3 Révision du montant de la participation

Le montant de la participation numéraire pourra être revu (à la baisse ou à la hausse), par avenant, sur la base du coût définitif du programme des équipements publics.

Article 6 - Exonération de la part communale de la Taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 6 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- au siège de la CCBA
- et au siège de l'Hôtel de Ville de VESSEAUX

Il est précisé que le PUP ne permet pas d'exonérer la part départementale de taxe d'aménagement.

Article 7 - Modalités de paiement de la participation

Le recouvrement des participations sera effectué par le Trésor Public d'Aubenas sur la base d'un titre de recette émis par la commune de Vesseaux accompagné d'un décompte de liquidation.

Le montant de la participation de **15 870,30 € TTC** sera réglé à la Commune de Vesseaux en 2 versements :

- 50 %, soit 7 935,15€ à la signature de la présente convention,
- 50 %, soit 7 935,15€ au démarrage des travaux.

Article 8 - Conditions suspensives – Clauses résolutoires

Aucune

Article 9 - Restitution de la participation financière

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à Madame Françoise ARDAIL-SAUNIER, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Dans cette hypothèse, il y aura toutefois lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par la Commune de Vesseaux au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne pourra être demandée.

Article 10 – Mutations, opérations de construction

L'opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur de droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultantes de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait. Un avenant à la convention sera établi si l'ensemble des obligations des parties n'ont pas été achevées.

L'opérateur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autres acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

NT FA JEB

Article 11 – Avenant

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

En cas de modification du montant de la participation financière résultant soit d'un ajustement de l'estimation des travaux, soit du constat du coût réel des travaux exécutés, l'opérateur est informé par courrier en recommandé avec AR et l'ajustement de la participation donne lieu à un avenant à la convention précisant la nouvelle répartition.

Article 12 – Dispositions au titre du fond de compensation de la TVA (FCTVA)

Selon l'article 256 B modifié du Code Général des Impôts, les personnes morales de droit public ne sont pas assujetties à la TVA. En conséquence, les recettes perçues par les collectivités dans le cadre de leurs activités hors du champ de la taxe ne sont pas imposables à la TVA. Ces dispositions s'appliquent à la participation demandée dans le cadre de la présente convention.

En appui de l'article L.1615 du Code Général des Collectivités Territoriales, cette TVA non récupérée fait l'objet d'une compensation de l'État aux collectivités territoriales, à leurs groupements et aux établissements publics locaux, le FCTVA, établi sur la base du taux forfaitaire en vigueur à la date de la présente convention, appliqué aux dépenses éligibles à ce titre.

Ce FCTVA vient en déduction du montant de la participation de l'opérateur.

Article 13 – Litige

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif compétent.

Article 14- Rendu exécutoire

La convention devient exécutoire à compter du 1er jour suivant l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité prévues par les articles R. 332-25-1 et -2 du code de l'urbanisme, à savoir :

- de sa mise à disposition à la CCBA
- de l'affichage d'une mention de sa signature aux sièges de la CCBA et de la mairie de Vesseaux
- de la publication de cette mention au recueil des actes administratifs

Article 15 – Durée de la convention

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à disposition du public au siège de la CCBA et au siège de la mairie de Vesseaux.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par l'opérateur au Maître d'ouvrage et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité, et au plus tard dans un délai de 6 ans (période d'exonération de la taxe d'aménagement).

Fait en trois exemplaires, à Ucel, le 14 septembre 2022

Pour la Commune de VESSEAUX

L'Adjoint au Maire,

Jean-François BAUZELY

Pour l'opérateur

Françoise ARDAIL-SAUNIER

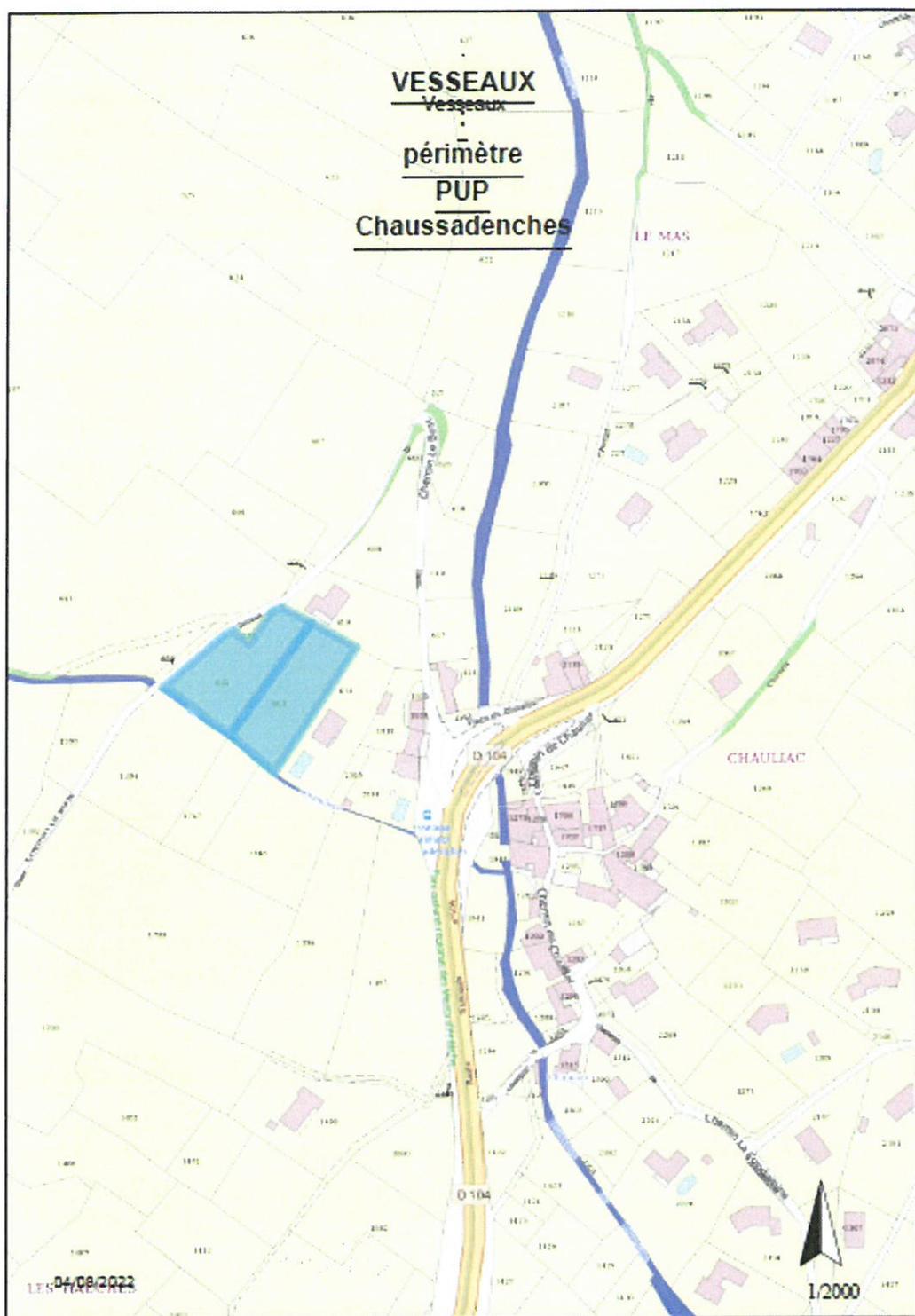
Pour la Communauté de Communes du Bassin
d'Aubenas,

Le Président,

Max TOURVIELHE

Sont annexés les documents suivants à la présente convention :

- annexe 1 : périmètre du PUP
- annexe 2 : plan de financement



MA FA JER
5

Annexe 2 – Plan de financement

TRAVAUX	MONTANT TOTAL DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE L'OPERATION	CLE DE REPARTITION DES DEPENSES	DEPENSES DIRECTES AFFECTEES A L'OPERATIONS	DEPENSES TTC AFFECTEES AUX CONSTRUCTEURS	
	FCTVA déduit		FCTVA déduit	PARCELLE B 612 QUOTITE 2/3	PARCELLE B 613 QUOTITE 1/3
EXTENSION RESEAU EAU POTABLE	8 988,04 €	100 %	8 988,04 €	5 992.03 €	2 996.01 €
EXTENSION RESEAU ELECTRIQUE	49 595.69 €	29.876% %	14 817,41 €	9 878.27 €	4 939.14 €
TOTAL DES PARTICIPATIONS FINANCIERES	58 583.73 €		23 805,45 €	15 870.30 €	7 935.15 €

FA
 JT
 JTB
 6