

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

ARRONDISSEMENT DE LARGENTIERE

COMMUNE DE VALS LES BAINS



DELIBERATION n°2023.54

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 5 SEPTEMBRE 2023

Nombre de conseillers :

En exercice : 27
Absent : 01
Présents : 17
Procurations : 09
Votants : 26

L'an DEUX MIL VINGT TROIS et le CINQ, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois de SEPTEMBRE, sous la présidence de Monsieur Michel CEYSSON, Maire de la Commune.

Présent(e)s : Michel CEYSSON – Francis CLUTIER – Vincent MOUNIER – Brigitte SOUCHE – Françoise VOLLE – Eric JOURET – Nicole TOGNETTY – Robert LACROTTE – Marjorie LAJOIE – Mélody FERRERO – Laurent FAURE – Claudia BRET – André SAUZON – Martine BUREL – René MONTREDON – Christine GIBAUD – Laurent TOUZET

Procurations : Françoise CHASSON à Miche CEYSSON - Marie EL FARKH à Françoise VOLLE - Laurent LEWANDOWSKI à Vincent MOUNIER - Patrick ARCHIMBAUD à Francis CLUTIER - Anne VENTALON à Brigitte SOUCHE - Aurélien ROUSSET à Nicole TOGNETTY - Franck REVEL à Marjorie LAJOIE - Irène GALIBERT à Laurent FAURE - Michel ESCHALIER à Robert LACROTTE

Absente : Peggy BROCC

Secrétaire de séance : Robert LACROTTE

APPROBATION D'UN PROJET URBAIN PARTENARIAL POUR LE LOTISSEMENT LES HAUTS DE GIGNAC

Monsieur le Maire rappelle que la compétence de mettre en place un Projet Urbain Partenarial (PUP) relève désormais de la CCBA suite au transfert de la compétence PLU au 1^{er} janvier 2018. Pour ce faire une convention de mise en œuvre de PUP est intervenue le 28 janvier 2022 avec la CCBA qui détaille les modalités de mise en œuvre de nouveaux PUP sur la commune.

Ainsi les PUP, conformément à l'article L 332-11-3 du code de l'urbanisme, permettent de faire participer, les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs, dans le cadre de conventions de Projet Urbain Partenarial, à la prise en charge d'équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

La commune a été sollicitée par SNC NEXITY FONCIER CONSEIL, aménageur du projet de lotissement Les Hauts de Gignac sis rue du Couvent sur les parcelles cadastrées section C n° 511 pour partie et 709, AI n° 546 pour partie et AL n° 518, classées en zone UB du PLU, pour qu'elle réalise les travaux d'extension des réseaux d'eaux pluviales et d'électricité nécessaire à la viabilisation des parcelles.

Le coût de ces travaux d'extension des réseaux excède les recettes attendues par la taxe d'aménagement. Il est donc proposé d'instaurer un périmètre de PUP sur les parcelles cadastrées

section C n° 511 pour partie et 709, AI n° 546 pour partie et AL n° 518 afin de permettre à la commune d'assurer le préfinancement par cet aménageur des équipements publics nécessaires à son projet de lotissement.

La réalisation de ce programme d'équipements publics sera assurée par la Commune pour le réseau pluvial et Enedis pour l'électricité mais le financement sera intégralement à la charge de la commune.

Le coût total prévisionnel des dépenses est fixé à 98 415.97€ TTC.

Etant donné que les équipements publics réalisés seront à l'usage exclusif du lotissement Les Hauts de Gignac, la quote-part mise à la charge de l'aménageur est de 100% du coût des équipements publics, déduction faite du FCTVA conformément aux termes de la convention financière spécifique annexée à la présente.

Le montant à charge de l'opérateur correspond au montant TTC, déduction faite du FCTVA.
Le FCTVA correspond à 16.404% du montant TTC, soit 16 144.16€.

Par conséquent, le montant à charge de l'opérateur s'élèvera à **82 271.82€ TTC**.

Le périmètre de la convention de PUP, dans lequel les constructions seront exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement pour une durée de 5 ans, est joint en annexe à la convention.

Le Conseil Municipal, à la MAJORITE des membres présents et/ou représentés, moins 2 ABSTENTIONS (Mme LAJOIE et M. FAURE), et 2 voix CONTRE (M. MONTREDON et Mme GIBAUD),

- **APPROUVE** la convention PUP entre la CCBA et l'aménageur SNC NEXITY CREDIT FONCIER avec la participation de la commune de VALS LES BAINS sur les parcelles cadastrées section C n° 511 pour partie et 709, AI n° 546 pour partie et AL n° 518, son programme des équipements publics et son périmètre d'intervention tels-annexés à la présente,
- **DECIDE** d'une exonération de, la part communale de la Taxe d'Aménagement dans le périmètre de la convention pendant une période de 5 ans conformément à l'article L. 332-11-4 du code de l'urbanisme,
- **DIT** que cette exonération interviendra à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en Mairie de Vals-les-Bains et au siège de CCBA,
- **DIT** qu'une mise à jour du PLU interviendra afin de reporter le périmètre du PUP dans ses annexes,
- **AUTORISE** le Maire à signer ladite convention avec la CCBA et la SNC NEXITY CREDIT FONCIER,
- **AUTORISE** le Maire à signer tous les actes nécessaires à l'exécution des présentes.

Pour extrait certifié conforme

Vals les Bains, le 6 septembre 2023

Le Maire

« Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en
Sous-Préfecture de Largentière le 6 SEP 2023
et de sa publication à la même date »

Michel CEYSSON



**Convention de Projet Urbain Partenarial
LOTISSEMENT LES HAUTS DE GIGNAC**

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 :

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 TOURVIEILHE, agissant en vertu de la délibération du Bureau n° DELBUR05092023-01 en date du 5 septembre 2023, désignée ci-après par le terme « CCBA »,

Et

La SNC NEXITY FONCIER CONSEIL, SNC au capital de 5.100.000 €, domiciliée 19 rue de Vienne – 75008 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 732 014 964, représentée par son cogérant la SNC NEXITY REGION 13, elle-même représentée par Monsieur Stéphane LEPRETRE, en qualité de gérant, habilité à l'effet de signer la présente convention, désignée ci-après par le terme « L'Opérateur »,

Ci-après désignées « les Parties »

EN PRESENCE DE :

La Commune de VALS LES BAINS, domiciliée Mairie de Vals-les-Bains, CS90106, 07600 Vals-les-Bains, représentée par son Maire, Monsieur Michel CEYSSON, agissant en vertu de la délibération du conseil municipal n° 2023.54 en date du 5 septembre 2023, désignée ci-après par le terme « la Commune »,

Préambule :

La présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la collectivité compétente, la Commune, est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement dénommée Lotissement les Hauts de Gignac, sise chemin du Couvent à VALS LES BAINS sur les parcelles cadastrées section C n° 511 pour partie et 709, AI n° 546 pour partie et AL n° 518, classées en zone UB du PLU en vigueur.

L'Opérateur souhaite aménager les parcelles cadastrées section C n° 511 pour partie et 709, AI n° 546 pour partie et AL n° 518, sises sur la commune de VALS LES BAINS, en un lotissement de 10 lots pour les céder comme terrains à bâtir à destination d'habitation. Ce projet nécessite la réalisation de nouveaux équipements publics répondant en totalité à ses besoins. Ces équipements publics à réaliser, à savoir une extension du réseau d'eaux pluviales et une extension du réseau d'électricité, relèvent de la compétence de la Commune.

Aussi, par courriel en date du 24 juillet 2023, la Commune de VALS LES BAINS a informé la CCBA, compétente en matière de PLU et documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2018 et par conséquent, de conventions de PUP, du développement sur son territoire du projet susvisé, appelant la mise en place d'une convention de PUP

Le dispositif envisagé répondant aux conditions de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, un projet de convention de PUP a pu être ainsi élaboré entre les intervenants.

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

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet, conformément à l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, la prise en charge financière des équipements publics rendus nécessaires par l'opération d'aménagement décrite à l'article 2

Article 2 – Opération d'aménagement nécessitant la réalisation d'équipements publics

Le projet d'aménagement nécessitant la réalisation d'équipements publics prévoit sur les parcelles cadastrées section C n° 511 pour partie et 709, AI n° 546 pour partie et AL n° 518, sises chemin du Couvent

à VALS LES BAINS, l'aménagement d'un lotissement de 10 lots à usage d'habitation. Les lots auront une superficie de 767 m² à 2121 m² environ, de formes s'adaptant à la topographie, avec création d'une voie interne de desserte, de tous les réseaux et d'un bassin de rétention des eaux pluviales. L'ensemble des VRD se raccordera sur le chemin du couvent situé au sud du projet.

Article 3 – Description et coût des équipements publics

3-1 Description des équipements publics à réaliser

Le programme des équipements publics à réaliser pour les besoins de l'opération décrite à l'article 2 avec l'identification de la collectivité compétente maître d'ouvrage, est le suivant :

Liste des équipements publics à réaliser	Maître d'ouvrage compétent
Extension du réseau d'eaux pluviales (TVA 20%)	Commune de VALS LES BAINS
Extension du réseau d'électricité (TVA 20%)	Commune de VALS LES BAINS

3-2 Montant du coût des équipements publics à réaliser

Le coût des équipements publics à réaliser visés au paragraphe 3.1 a été estimé à 98 415,97€ TTC.

Le montant à charge de l'Opérateur correspond au montant TTC, déduction faite du FCTVA.
Le FCTVA correspond à 16.404% du montant TTC, soit 16 144,16€.

Par conséquent, le montant à charge de l'Opérateur s'élèvera à 82 271,82€ TTC

Ce coût comprend l'ensemble des frais liés à ces équipements (études et maîtrise d'œuvre, travaux, réfection des voiries ...), déduction faite des subventions éventuelles acquises.

3-3 Répartition des coûts

Désignation des équipements publics à réaliser	Coût prévisionnel des équipements publics (<i>déduction faite du FCTVA</i>)	Commune de VALS LES BAINS	CCBA	Opérateur
Extension du réseau d'eaux pluviales	40 116,21€ TTC	0.00 €	0.00 €	40 116,21€ TTC
Extension du réseau d'électricité	42 155,61€ TTC	0.00 €	0.00 €	42 155,61€ TTC
TOTAL	82 271,82€ TTC	0.00 €	0.00 €	82 271,82€ TTC

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 – Date prévisionnelle de réalisation des équipements publics

Les travaux d'aménagement du lotissement nécessitent la mise en place d'un double sens en lieu et place du sens unique chemin de Gignac et chemin du Couvent. Les travaux d'équipements publics nécessitent la fermeture totale du chemin du Couvent. Ces deux opérations ne sont pas réalisables en simultané vis à vis des contraintes de circulation occasionnées.

Les équipements publics à réaliser sous la responsabilité de leur maître d'ouvrage respectifs seront mis en œuvre globalement selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Date d'engagement des travaux : 4^{ème} trimestre 2024 après achèvement des travaux d'aménagement du lotissement
- Date d'achèvement des équipements : 2^{ème} trimestre 2025

Ces dates de réalisation sont prévisionnelles et liées à l'avancement du projet. A ce titre, l'Opérateur a informé la Commune que le démarrage des travaux serait soumis à la condition d'une commercialisation des terrains à hauteur de 40%.

Aussi, les travaux d'équipements publics ne commenceront qu'après la notification par l'Opérateur à la Commune, de l'ordre de service de démarrage des travaux internes au lotissement.

L'Opérateur informera régulièrement la Commune de l'avancée de sa commercialisation afin de permettre à celle-ci de programmer tant juridiquement que techniquement et financièrement la réalisation du programme des équipements publics.

Lorsqu'il aura atteint son objectif de 40% de commercialisation du projet, l'Opérateur informera sans délais le maître d'ouvrage des équipements publics à réaliser, par courrier avec accusé de réception, de la date de démarrage prévisible des travaux internes du lotissement.

Une réunion technique réunissant l'Opérateur et le maître d'ouvrage des équipements publics à réaliser, sera organisée afin de pouvoir évoquer :

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

Article 5 - Participation financière de l'opérateur aux équipements publics

5-1 Montant de la participation financière

Le montant de la participation financière que l'Opérateur SNC NEXITY FONCIER CONSEIL s'engage à verser au titre de la présente convention de PUP correspond à la fraction proportionnelle du coût des équipements publics prévus à l'article 3, correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 6 de la présente convention.

Cette fraction est fixée à 100 % du coût total des équipements puisque les réseaux sont réalisés exclusivement pour la desserte de l'opération visée à l'article 2.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de l'Opérateur SNC NEXITY FONCIER CONSEIL s'élève à : 82 271,82€ TTC.

5-2 Modalités de versement

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, l'Opérateur s'engage à procéder au paiement du montant numéraire de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge au bénéfice de la Commune de VALS LES BAINS auprès le Trésor Public d'Aubenas.

Le montant de la participation de 82 139,36€ TTC sera versé en un versement unique au démarrage des travaux de l'Opérateur.

La participation sera due sous réserve que l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation de l'opération visée à l'article 2 soit délivrée, de manière définitive, purgée de tout recours ou retrait, et exécutoire.

Le paiement devra intervenir dans un délai de 30 jours suivant la notification du titre de recette émis par la Commune de VALS LES BAINS dans le cadre des équipements publics réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage.

Les montants et les modalités des participations ainsi acquittées par l'Opérateur sont inscrits sur le registre tenu à la disposition du public, en Mairie de VALS LES BAINS en application de l'article L 332-29 du code de l'urbanisme.

5-3 Actualisation 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.

Ainsi, pour tenir compte de l'évolution des prix, le montant de participation dû par l'Opérateur est actualisé, lors de l'établissement des titres de recettes, en fonction de l'évolution de l'indice du coût des travaux TP 01 valeur de l'indice à la date du 01/01/2024.

Par ailleurs, il est indiqué que le coût des équipements publics visé à l'article 3.3 pris comme base de calcul du montant de la participation due par l'Opérateur est établi à titre provisoire au vu du coût prévisionnel susvisé et sera redéfini en fin d'opération par avenant à la présente convention, à hauteur du coût réel des équipements publics réalisés, au vu des justificatifs à produire par la collectivité maître d'ouvrage et selon les principes suivants :

- Si le coût réel est supérieur au montant prévisionnel décrit à l'article 3.3 corrigé de la variation de l'indice TP 01, pour des raisons non imputables à la collectivité maître d'ouvrage, l'Opérateur supportera la différence, au prorata du coût des équipements publics dont il a la charge tel que défini ci-dessus ;
- Si le coût réel est inférieur au montant prévisionnel décrit à l'article 3.3 corrigé de la variation de l'indice TP 01, l'Opérateur sera remboursé du montant correspondant à la différence, au prorata du coût des équipements dont il a la charge tel que défini ci-dessus.

Article 6 – Périmètre de la convention de PUP

Le périmètre d'application de la présente convention de PUP est tel que délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention.

Article 7 - Exonération de la part communale de la Taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans le périmètre défini à l'article 6 est de 5 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 VALS LES BAINS

Pour rappel, conformément aux dispositions de l'article R.332-25-3 du Code de l'urbanisme : « La mise hors champ de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, prévue aux articles L. 331-1 et suivants dans le ou les périmètres définis par la convention prévue par l'article L. 332-11-3 prend effet dès l'exécution des formalités prévues au premier alinéa de l'article R. 332-25-2, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué ».

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

Article 8 – Modalités de publicité – Prise d'effet - Durée

La présente convention produira ses effets juridiques à compter de l'accomplissement des formalités légales, une fois signée et notifiée, transmise au représentant de l'Etat, et rendue publique conformément aux articles R. 332-25-1 et R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme. La convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public en Mairie de VALS LES BAINS et au siège de la CCBA.

Une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée en Mairie et au siège de la CCBA pendant un mois. Une même mention sera en outre publiée sous forme électronique dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La présente convention expire lorsque les obligations des parties de la présente convention auront été exécutés.

Article 9 - Restitution de la participation financière

En cas d'abandon du projet visé à l'article 2, de non-respect des engagements de l'Opérateur, de l'absence ou de l'impossibilité de mise en œuvre du projet susvisé par ce dernier (refus des autorisations d'urbanisme nécessaires...), la CCBA se réserve le droit de procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention sans aucune indemnité de l'Opérateur. Dans ce cadre, la CCBA peut constater à tout moment, de la réalisation du projet et du bon respect des engagements de l'Opérateur.

Aucune restitution des sommes versées par l'Opérateur en application de la présente convention ne pourra être exigée par ce dernier en cas d'abandon, d'absence ou d'impossibilité de mise en œuvre par lui-même du projet visé à l'article 2, dès lors que le maître d'ouvrage public aura commencé ses travaux, ainsi que pour toutes autres dépenses préalables (études, acquisition foncière...), relatives à la réalisation des équipements publics visés à l'article 3, pour lesquelles il sera déjà engagé. Etant entendu que ces dépenses ne seront engagées par la Commune qu'à compter de la notification par l'Opérateur à la Commune du démarrage des travaux du lotissement tel que prévu à l'article 4.

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 sont restituées à l'Opérateur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

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 de la participation non encore effectuée 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 d'aménager.

Article 11 – Modifications

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

Il est d'ores et déjà convenu que toute augmentation ou réduction du montant des travaux de réalisation des équipements publics par la Commune, devra faire l'objet d'une modification des présentes par avenant, étant précisé :

- que dans l'hypothèse d'une réduction, l'Opérateur peut rester tenu du paiement de sa participation pour la part des dépenses effectives d'équipements publics qui lui était initialement imputable et qui resterait sinon à la charge de la collectivité maître d'ouvrage ;
- que dans l'hypothèse d'une augmentation, l'Opérateur peut être tenu du paiement, d'un complément de participation à proportion de ces nouvelles surfaces, avec le cas échéant une révision du mode de calcul de la participation définie à l'article 5.

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 – Litiges

En cas de différends dans l'application de la présente convention, les parties avant de s'en remettre à la compétence des tribunaux administratifs, s'engagent à épuiser toutes les ressources de la conciliation en faisant appel à une tierce personne choisie en commun pour ses compétences.

Si néanmoins le désaccord persiste, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Lyon. Une médiation pourra encore être sollicitée par l'une ou l'autre des parties dans ce cadre.

Article 14- Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile à leur siège respectif.

Fait en trois exemplaires, à Ucel, le

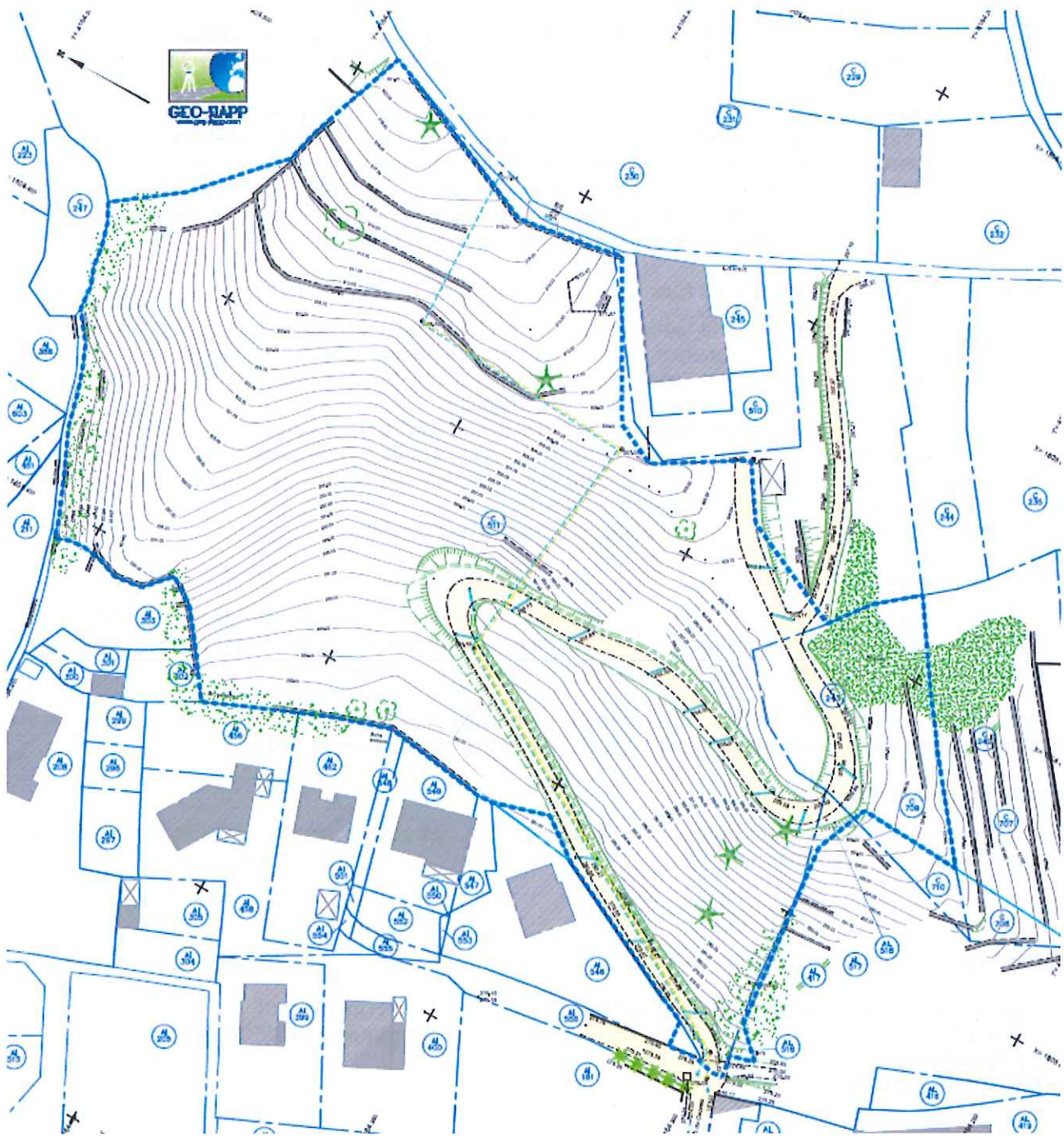
Pour la Communauté de Communes du BASSIN
D'AUBENAS,
Le Président,
Max TOURVIEILHE

Pour l'Opérateur
Stéphane LEPRETRE

Pour la Commune de VALS LES BAINS
Le Maire,
Michel CEYSSON

Sont annexés les documents suivants à la présente convention :
- annexe 1 : périmètre du PUP

Annexe 1 – Périmètre du PUP



Contour du périmètre du PUP