

PLAN LOCAL D'URBANISME

A-4 – PERIMETRES FIXES PAR LES CONVENTIONS DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)



Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 11 Décembre 2014

Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Juillet 2018.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 Juillet 2018.

Séance du 16 Mars 2017
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VALS PRES LE PUY

DELIBERATION N° 3

Date de la convocation : 10 Mars 2017

Date d'affichage : Lundi 20 mars 2017

L'an deux mil dix-sept et le seize mars à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Alain ROYET, Maire.

Présents : Mr ROYET Alain - Mme MALARTRE Danielle - Mr BOLEA Marc - Mme DESCOURS Françoise - Mr CORTES Joël - Mme LYOTARD Elisabeth - Mr HUGUENIN Max - Mr EYRAUD Raymond - Mr LIOTARD Jean - Mme DEBLONDE Brigitte - Mme MAURIN Martine - Mr JOUVE Jacky - Mr MOULEYRE Félix - Mme BROC Marie-Claude - Mr PARREL Jean-Luc - Mme TESTUD Patricia - Mr MONTELLIER Jean-Luc - Mme IMBERT Béatrice - Mme VIVIER Laurence.

Représentés : Mr JOUJON Philippe - Mr BACH Philippe.

Absente : Mme LIAUTAUD Myriam.

Excusée : Mme CUTILLAS Aurélie.

Secrétaire de séance : Mme VIVIER Laurence

Monsieur Max HUGUENIN et Madame Béatrice IMBERT, susceptibles d'être directement intéressés par cette affaire, sortent de la salle et ne prennent part ni à la discussion, ni au vote.

Objet : Convention avec la Société Publique Locale du Velay dans le cadre du projet urbain partenarial – secteur St Benoît.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les dispositions de l'article L. 2541-12,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-11-3 et R. 332-25-1,

Vu le projet de convention de Projet Urbain Partenarial, (PUP)

La commune de Vals près le Puy agissant en qualité d'aménageur, envisage une opération de création d'équipements publics sur le secteur Saint benoit Sud entre le Riou et le chemin de Pranaly.

Etant précisé que la Commune, par traité de concession approuvé par délibération ce même jour, concède la réalisation du programme du PUP à la Société Public Locale du Velay, dont elle est actionnaire, et dont le siège social est situé sise Place de la libération au Puy en Velay dans les locaux de La Communauté d'Agglomération du Puy en Velay. Les terrains concernés par le projet sont classés en zone NA2 du Plan d'Occupation des Sols de Vals Près le Puy en vigueur à ce jour. Les terrains et participations apportées par les signataires de la convention PUP seront remis à son concessionnaire en charge de sa réalisation.

Pour assurer une desserte de cette opération, il est nécessaire d'envisager la réalisation des équipements publics suivants :

- Création de la voirie principale et des réseaux structurants avec les taux de répartition suivants : 80% pour les propriétaires et 20% pour la commune de Vals Près le Puy. Cela comprend principalement :
 - Une voirie avec un trottoir et un accotement
 - Un réseau d'adduction d'eau potable
 - Un réseau de collecte des eaux usées
 - Un réseau de collecte des eaux pluviales

- Un réseau d'alimentation électrique
- Un réseau d'alimentation en courant faible (= réseau télécom)
- Un réseau et ses équipements pour l'éclairage de la voirie ;
- Création des bassins de rétention des eaux pluviales pour le bassin versant capté avec les taux de répartition suivants : 90% pour les propriétaires et 10% pour la commune de Vals Près le Puy. Cela comprend principalement des bassins enterrés, des bassins aériens et leurs équipements.
- Aménagement de la fin de l'Avenue Jean Moulin et création des jonctions pour les réseaux structurants avec les taux de répartition suivants : 70% pour les propriétaires et 30% pour la commune de Vals Près le Puy. Cela comprend principalement :
 - Un réseau d'adduction d'eau potable
 - Un réseau de collecte des eaux usées
 - Un réseau de collecte des eaux pluviales
 - Un réseau d'alimentation électrique
 - Un réseau d'alimentation en courant faible (= réseau télécom)
 - Un réseau et ses équipements pour l'éclairage de la voirie
 - Une voirie avec un trottoir un accotement
- Aménagement de l'amorce de jonction avec la Zone de Chirel, création d'un pont et des réseaux nécessaires avec les taux de répartition suivants : 70% pour les propriétaires et 30% pour la commune de Vals Près le Puy. Cela comprend principalement :
 - Une voirie avec un trottoir et un accotement
 - Un pont pour franchir le Riou
 - Un réseau d'adduction d'eau potable
 - Un réseau principal de collecte des eaux pluviales
 - Un réseau d'alimentation électrique
 - Un réseau d'alimentation en courant faible (= réseau télécom)
 - Un réseau et ses équipements pour l'éclairage de la voirie ;
- Création de réseaux de jonction entre la voie principale et le Chemin de Pranlary avec les taux de répartition suivants : 0% pour les propriétaires et 100% pour la commune de Vals Près le Puy. Cela comprend principalement :
 - Un réseau d'adduction d'eau potable
 - Un réseau de collecte des eaux usées
 - Un réseau de collecte des eaux pluviales
 - Un réseau d'alimentation électrique
 - Un réseau d'alimentation en courant faible (= réseau télécom)
 - Un réseau et ses équipements pour l'éclairage.

Au global, la répartition des charges entre la commune et les propriétaires est la suivante :

- Commune : 777 259,00€ soit 48,9%
- Propriétaires : .809.995, 00€ soit 51,1%.

Le projet urbain partenarial (PUP), créé par l'article 43 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, est une nouvelle forme de participation au financement des équipements publics. Il est transcrit aux articles L.332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme.

Le PUP permet de faire financer par des personnes privées des équipements publics rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de constructions ponctuelles.

La participation PUP nécessite donc un lien direct entre la réalisation de ces équipements et l'opération d'aménagement ou de construction envisagée. Son montant est proportionné à l'usage qui en sera retiré par les usagers et futurs habitants.

La conclusion de cette convention permet une alternative au régime « classique » de fiscalité de l'urbanisme, puisqu'il entraîne une exonération obligatoire de taxe d'aménagement et ce, pour une durée maximale de dix ans.

La maîtrise d'ouvrage de ces travaux d'aménagements de voirie pour la desserte du futur programme immobilier sera assurée par la SPL du Velay dans le cadre d'une concession d'aménagement intégrant également un projet de lotissement sur une partie des parcelles concernée par le PUP.

Le montage opérationnel et financier des travaux ainsi que le périmètre sur lequel s'appliquera le PUP sont présentés dans le projet de convention annexé à la présente délibération qui précise notamment :

- Le périmètre sur lequel s'applique la convention de PUP et ses signataires
- La liste précise des travaux et équipements qui seront réalisés et l'engagement du maître d'ouvrage sur leur délai de réalisation.
- Le coût prévisionnel de la réalisation de ces travaux et équipements.
- La durée d'exonération de la taxe d'aménagement fixée à 5 ans.

La commission des finances le 9 mars 2017 a émis un avis favorable sur ce dossier.

Ceci étant exposé, le Conseil Municipal après en avoir délibéré et à la majorité :

- ✓ **DECIDE** de fixer la durée d'exonération de la taxe d'aménagement à 5 ans ;
- ✓ **APPROUVE** le périmètre de convention du Projet Urbain Partenarial (PUP), tel qu'annexé à la présente délibération ;
- ✓ **APPROUVE** le projet de convention de Projet Urbain Partenarial mis en œuvre par la SPL du Velay en tant que concessionnaire de la commune tel qu'annexé à la présente délibération ;
- ✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention et à assurer l'exécution de tout acte à intervenir à cet effet.

Pour copie conforme
Vals, le 20 MARS 2017
Le Maire.



Nombre de Conseillers présents		17
Nombre de Conseillers représentés		2
Nombre de votants		19
VOTE.	ABSTENTION	/
	CONTRE	1
	POUR	18

A Vals-près-Le Puy, le 16 mars 2017
Le Maire
Alain ROYET



COMMUNE DE VALS PRES LE PUY**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (P.U.P.)****SECTEUR DE SAINT BENOIT SUD**

Préambule

La présente convention est établie en l'application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.332-25-1 du code de l'urbanisme et du 19° de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal a délégué au maire le pouvoir de signer la présente convention de projet urbain partenarial, par délibération en date du 16 mars 2017.

CONTENU DE LA CONVENTION DE P.U.P.

En application des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE :

- M/Mme. en tant que

de la parcelle **XXXX**, de contenance cadastrale **XXXX** m², située au lieu-dit **Saint Benoit**, envisageant une **opération de construction à usage d'habitation XXXX**,

ET :

- La commune de **VALS PRES LE PUY**, représentée par Monsieur le Maire, **M. Alain ROYET**, agissant en tant qu'aménageur, envisageant une opération de création d'équipements publics du **secteur Saint Benoit Sud entre le Riou et le Chemin de Pranlary**.
- Etant précisé que la commune, par traité concession approuvé par délibération du 16 mars 2017, a concédé la réalisation du programme du PUP à la **Société Publique Locale du Velay**, dont elle est actionnaire, dont le siège social est place de la Libération au Puy en Velay dans les locaux de la Communauté d'agglomération

Pour copie conforme

Vals. le . 20 MARS 2017

Le Maire.



La présente convention de PUP a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par les futures opérations d'aménagement sur le Secteur de Saint Benoit Sud, entre le Riou et le Chemin de Pranlary.

Les terrains concernés par le projet sont classés en **zone NA2 du Plan d'Occupation des Sols de Vals-Près-le-Puy**, en vigueur à la date de signature de la présente convention.

La Commune de Vals Près le Puy, ayant concédé à la SPL du Velay l'aménagement de ce PUP, le(s) propriétaire(s) listé(s) en page 1 accepte(nt), en application de l'article L332-11-3 du Code précité, de financer dans les conditions détaillées aux articles ci-après, les équipements publics rendus nécessaires pour les futurs projets d'aménagement du secteur.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1.

La Commune de Vals Près le Puy s'engage dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à la SPL du Velay, à faire réaliser l'ensemble des équipements dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- ❖ Liste des équipements induits par l'opération d'aménagement :
 - Création de la voirie principale et des réseaux structurants avec les taux de répartition suivants* : 80% pour les propriétaires et 20% pour la commune de Vals Près le Puy. Cela comprend principalement :
 - Une voirie avec un trottoir et un accotement
 - Un réseau d'adduction d'eau potable
 - Un réseau de collecte des eaux usées
 - Un réseau de collecte des eaux pluviales
 - Un réseau d'alimentation électrique
 - Un réseau d'alimentation en courant faible (= réseau télécom)
 - Un réseau et ses équipements pour l'éclairage de la voirie
 - Création des bassins de rétention des eaux pluviales pour le bassin versant capté avec les taux de répartition suivants* : 90% pour les propriétaires et 10% pour la commune de Vals Près le Puy. Cela comprend principalement des bassins enterrés, des bassins aériens et leurs équipements.
 - Aménagement de la fin de l'Avenue Jean Moulin et création des jonctions pour les réseaux structurants avec les taux de répartition suivants* : 30% pour les propriétaires et 70% pour la commune de Vals Près le Puy. Cela comprend principalement :
 - Une voirie avec un trottoir et un accotement
 - Un réseau d'adduction d'eau potable
 - Un réseau de collecte des eaux usées
 - Un réseau de collecte des eaux pluviales
 - Un réseau d'alimentation électrique
 - Un réseau d'alimentation en courant faible (= réseau télécom)
 - Un réseau et ses équipements pour l'éclairage de la voirie

➤ Aménagement de l'arce de jonction avec la Zone de Chirel, création d'un pont et des réseaux nécessaires avec les taux de répartition suivants* : 30% pour les propriétaires et 70% pour la commune de Vals Près le Puy. Cela comprend principalement :

- Une voirie avec un trottoir et un accotement
 - Un pont pour franchir le Riou
 - Un réseau d'adduction d'eau potable
 - Un réseau principal de collecte des eaux pluviales
 - Un réseau d'alimentation électrique
 - Un réseau d'alimentation en courant faible (= réseau télécom)
 - Un réseau et ses équipements pour l'éclairage de la voirie
- Création de réseaux de jonction entre la voie principale et le Chemin de Pranlary avec les taux de répartition suivants* : 0% pour les propriétaires et 100% pour la commune de Vals Près le Puy. Cela comprend principalement :
- Un réseau d'adduction d'eau potable
 - Un réseau de collecte des eaux usées
 - Un réseau de collecte des eaux pluviales
 - Un réseau d'alimentation électrique
 - Un réseau d'alimentation en courant faible (= réseau télécom)
 - Un réseau et ses équipements pour l'éclairage
- ❖ Coût prévisionnel de chaque équipement à réaliser : *se référer au tableau de détails n°1 dans les documents annexés.*
- ❖ Coût total des équipements à réaliser* : *se référer au tableau récapitulatif n°2 dans les documents annexés.*

**Se référer aux détails dans les documents annexés, ses éléments sont sous réserve de l'acceptation des conditions techniques et financières par les différents concessionnaires concernés.*

Article 2.

La Commune de Vals Près le Puy s'engage à faire achever par la SPL du Velay les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le 31 mars 2019. En cas d'impondérables et d'imprévus majeurs survenant en cours de réalisation de l'opération, il pourra être procédé par avenant à une prorogation convenue entre les parties

Article 3.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention.

Article 4.

Les propriétaires participants au PUP s'engagent à verser à la Commune de Vals Près le Puy la fraction de 51,1 % du coût total des équipements publics prévus à l'article 1. Cette valeur résulte de l'application des fractions définies à l'article 1 pour chaque équipement nécessaires aux besoins des futurs aménagements dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention.

Cette fraction du coût total des équipements appliquée sur l'ensemble de la surface restante à la disposition des propriétaires une fois les travaux effectués, permet de définir un taux de répartition à hauteur de 15,53 euros TTC / m² cessible pour chaque propriétaire participant au projet. Si le bilan financier aux termes de la phase de consultation des entreprises est inférieur à l'estimation de la présente convention, ce taux sera réévalué à la baisse.

Le tableau récapitulatif suivant reprend l'ensemble de la répartition des surfaces avant bornage pour la parcelle XXXX vis-à-vis du PUP. Les valeurs sont définies à partir d'un plan topographique et de la base cadastrale. Les surfaces définitives seront définies après bornage et document d'arpentage réalisés par un géomètre expert. La présente convention sera donc susceptible d'être réajustée par avenant au terme du travail du géomètre expert.

REFERENCES DE LA PARCELLE	NOM DU(DES) PROPRIETAIRE(S)	SURFACE TOTALE ENREGISTREE AU CADASTRE EN m ²	SURFACE NECESSAIRE A LA REALISATION DU PUP EN m ²	SURFACE CESSIBLE A LA DISPOSITIONS DU(DES) PROPRIETAIRE(S) EN m ²
XXXX	Se référer à la liste des propriétaires recensés en page 1	XXXX m ²	XXXX m ²	XXXX m ²

En applications du taux de répartition défini précédemment et de la valeur de la surface cessible du tableau ci-dessus, le(s) propriétaire(s) de la parcelle XXXX s'engage(nt) à s'acquitter d'une participation financière totale de XXXX euros TTC.

Article 5.

Dans le cadre du projet, pour créer les équipements, le(s) propriétaire(s) s'engage(nt) à apporter pour partie du paiement, une fraction de leur parcelle XXXX, sis Saint Benoit, suivant le détail rédigé ci-après :

➤ Cas général

REFERENCES DE LA PARCELLE	SURFACE NECESSAIRE A LA REALISATION DU PUP EN m ²	VALEUR DU FONCIER EN euros / m ²	VALEUR DE L'APPORT FONCIER REALISE EN euros
XXXX	XXXX m ²	12 euros TTC / m ²	XXXX euros TTC

- La valeur de l'apport foncier réalisé par le(s) propriétaire(s) représente un totale de XXXX euros TTC, ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge du(des) propriétaire(s) aux termes de l'article 4 de la présente convention.
- Le montant définitif de la participation financière mis à la charge du(des) propriétaire(s) de la parcelle XXXX s'élève donc à XXXX euros TTC.

Cas du(des) propriétaire(s) souhaitant vendre leur propriété avant réalisation des équipements du PUP.

- La commune de Vals Près le Puy s'engage à faire directement, ou par son concessionnaire la SPL du Velay, l'acquisition totale du bien, la parcelle XXXX avant le démarrage des travaux du PUP ou au plus tard le 31 décembre 2017 sur la base de 12 euros TTC / m².
- Pour lancer l'ensemble de l'opération du PUP le(s) propriétaire(s) de la parcelle XXXX s'engage(nt) dans le PUP en réalisant uniquement un apport foncier. Il comprendra la surface nécessaire pour réaliser la voirie, associée une surface complémentaire permettant de couvrir 10% du montant définitif défini au terme de l'article 4, sur la base de 12 euros TTC / m². Dans ce cadre-là uniquement, aucun premier versement d'argent pour le PUP ne sera effectué par le(s) propriétaire(s) de cette parcelle.
- Une fois la transaction finalisée par acte notarié, la commune de Vals Près le Puy ou son concessionnaire, la SPL du Velay, sera l'unique propriétaire de la parcelle XXXX. Elle sera donc l'unique référent et gestionnaire de ce tènement dans le cadre du présent PUP et après la finalisation de ce dernier. L'ex propriétaire se trouvera donc exempté de toute obligation.

REFERENCES DE LA PARCELLE	MONTANT DEFINITIF DE LA PARTICIPATION FINANCIERE EN euros	10% DU MONTANT DEFINITIF EN euros	VALEUR DU FONCIER EN euros / m ²	APPORT FONCIER COMPLEMENTAIRE A REALISER EN m ²
XXXX	XXXX euros TTC	XXXX euros TTC	12 euros TTC / m ²	XXXX m ²

Article 6.

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, le(s) propriétaire(s) de la parcelle XXXX s'engage(nt) à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- Pour le premier versement :

- Cas général
 - En un versement de 10% du montant définitif inscrit au terme de l'article 4, au plus tard 60 jours suivant la signature de la présente convention ;
- Cas du(des) propriétaire(s) souhaitant vendre leur propriété avant réalisation des équipements du PUP.
 - Apport dès la signature de la présente convention du foncier complémentaire tel que défini au terme de l'article 5. Pour rappel cette emprise s'ajoute à la surface nécessaire pour réaliser la voirie et ses équipements.

- Cas du(des) propriétaire(s) souhaitant vendre sa(leur) propriété avant réalisation des équipements du PUP :
 - La finalisation de la vente de la parcelle avant le démarrage des travaux du PUP ou au plus tard le 31 décembre 2017, dans ce cadre-là uniquement le(s) propriétaire(s) actuel(s) de la parcelle sera(ont) exempté(s) de tout versement d'argent pour le PUP.
- Cas du(des) propriétaire(s) souhaitant allotir sa(leur) propriété, la fin du paiement s'effectuera en deux versements :
 - un versement de 40% du montant définitif inscrit au terme de l'article 4, 60 jours suivant la vente du premier lot à bâtir ;
 - un versement de 50% du montant définitif inscrit au terme de l'article 4, 60 jours suivant la vente du second lot à bâtir ou au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la date de la signature de la présente convention.
- Cas du(des) propriétaire(s) souhaitant construire sur sa(leur) propriété, la fin du paiement s'effectuera en deux versements :
 - un versement de 40% du montant définitif inscrit au terme de l'article 4, 60 jours suivant l'obtention d'un permis de construire ;
 - un versement de 50% du montant définitif inscrit au terme de l'article 4, 60 jours suivant le dépôt du certificat d'achèvement de la construction et au plus tard dans un délai de 90 jours conformément à l'article 1406 du code général des impôts.
- Cas du(des) propriétaire(s) souhaitant vendre sa(leur) propriété une fois le présent projet urbain partenarial finalisé, fin du paiement en un seul versement :
 - un versement de 90% du montant définitif inscrit au terme de l'article 4, 60 jours suivant la vente du terrain ;
- Cas général, la fin du paiement sera obligatoire pour le(les) propriétaire(s) au terme d'une échéance de 5 ans à compter de la date de signature de la présente convention.

Dans tous les cas, les participations versées à la collectivité seront reversées à son concessionnaire, la SPL du Velay dans les conditions prévues par la concession approuvée par le conseil municipal du 16 mars 2017 et ses éventuels avenants.

Tableau récapitulatif de la répartition des montants et surfaces pour la parcelle XXXX.

REFERENCES DE LA PARCELLE	MONTANT DEFINITIF DE LA PARTICIPATION FINANCIERE EN euros	SURFACE NECESSAIRE A LA REALISATION DU PUP EN m ²	APPORT FONCIER COMPLEMENTAIRE A REALISER EN m ²	ACQUISITION DE LA PARCELLE PAR LA COMMUNE TELLE QUE DEFINI DANS L'ARTICLE 5
XXXX	XXXX euros TTC	XXXX m ²	193 m ²	

Ou

REFERENCES DE LA PARCELLE	MONTANT DEFINITIF DE LA PARTICIPATION FINANCIERE EN euros	10% DU MONTANT DEFINITIF EN euros	40% DU MONTANT DEFINITIF EN euros	50% DU MONTANT DEFINITIF EN euros
XXXX	XXXX euros TTC	XXXX euros TTC	XXXX euros TTC	XXXX euros TTC

Et/ou

REFERENCES DE LA PARCELLE	MONTANT DEFINITIF DE LA PARTICIPATION FINANCIERE EN euros	10% DU MONTANT DEFINITIF EN euros	90% DU MONTANT DEFINITIF EN euros
XXXX	XXXX euros TTC	XXXX euros TTC	XXXX euros TTC

Article 7.

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 convention en mairie. La commune de Vals Près le Puy s'engage à informer chaque propriétaire concerné par courrier de la date d'achèvement des travaux et de la date à laquelle prendra fin l'exonération de taxe d'aménagement.

Article 8.

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

Article 9.

Sauf dans le cas de force majeure, d'évènements extérieurs, imprévisibles, 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 au(x) propriétaires de la parcelle XXXX, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 10.

27

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 **VALS PRES LE PUY**, le en 2 exemplaires originaux.

(Mention manuscrite « lu et approuvé » à apposer à la signature et paraphage de chaque page pour chaque signataire)

M/Mme

M/Mme

M/Mme

M/Mme

M/Mme

M/Mme

**Pour la commune de VALS PRES LE PUY
Le Maire, M. Alain ROYET**

**Pour ,
la Société Publique Locale du Velay,
en tant que titulaire du traité
de concession relatif à l'aménagement
de la zone NA2 de St Benoît Sud
Son Président Directeur Général
M. FRANCK PAILLON**

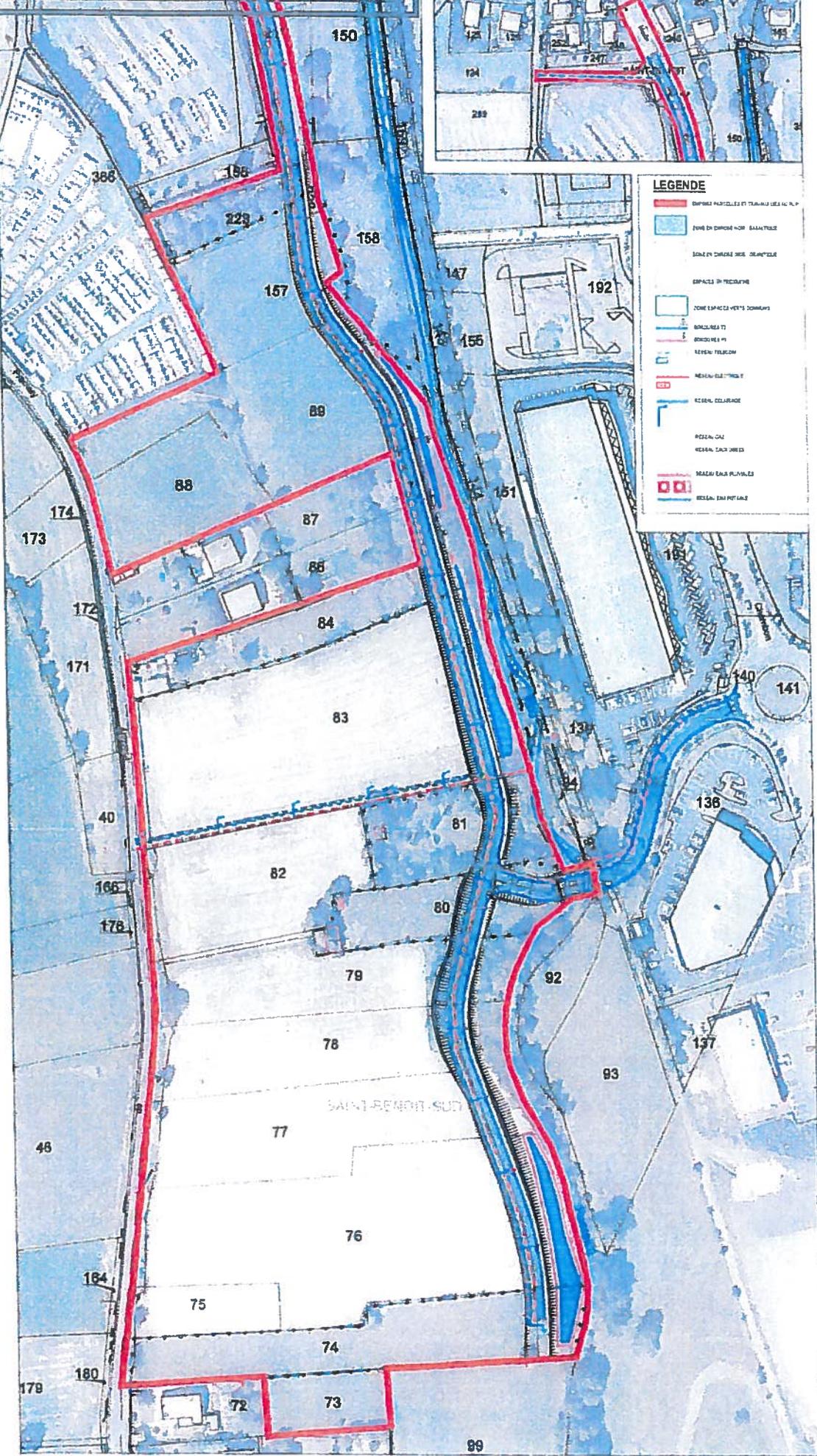
AR PREFECTURE

214302515-201703
PUP 2017
Date: 20/03/2017



LEGENDE

- DÉLIMITATION PARCELLE ET TRACÉ DES ALIÉNÉS
- FOND DE DÉPENSE NON SÉPARABLE
- BORDURE DE DÉPENSE NON DÉLIMITÉE
- ESPACE DE TRACÉ
- ZONE ESPACE VERTS DOMAINE
- BORDURE D'
- BORDURE DE
- MÉTAMÉTÉRIE
- ESCALIER COLLAGE
- PÉRIODE D'AGE
- MÉTAMÉTÉRIE
- MÉTAMÉTÉRIE
- MÉTAMÉTÉRIE



Séance du 25 Mars 2017
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VALS PRES LE PUY

DELIBERATION N° 2

Date de la convocation : 23 Mars 2017

Date d'affichage : Samedi 25 mars 2017

L'an deux mil dix-sept et le vingt-cinq mars à quatorze heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Alain ROYET, Maire.

Présents : Mr ROYET Alain - Mme MALARTRE Danielle - Mr BOLEA Marc - Mr JOUJON Philippe - Mme LYOTARD Elisabeth - Mr EYRAUD Raymond - Mr LIOTARD Jean - Mme DEBLONDE Brigitte - Mme MAURIN Martine - Mr JOUVE Jacky - Mr MOULEYRE Félix - Mme BROC Marie-Claude - Mr BACH Philippe - Mme TESTUD Patricia - Mr MONTELLIER Jean-Luc - Mme LIAUTAUD Myriam.

Représentés : Mme DESCOURS Françoise - Mr CORTES Joël - Mr PARREL Jean-Luc

Absents : Mr Max HUGUENIN – Mme Béatrice IMBERT - Mme VIVIER Laurence

Excusée : Mme CUTILLAS Aurélie.

Secrétaire de séance : Mme LIAUTAUD Myriam.

Monsieur Max HUGUENIN et Madame Béatrice IMBERT, susceptibles d'être directement intéressés par cette affaire, sont absents et de fait ne prennent part ni à la discussion, ni au vote.

OBJET : Projet urbain partenarial secteur Saint Benoît Sud (PUP) : modification du périmètre du projet

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les dispositions de l'article L.2541-12 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-11-3 et R. 332-25-1 ;

Vu la délibération du 16 mars 2017 par laquelle la Commune a confié la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagements de voirie pour la desserte du futur programme immobilier à la SPL du Velay dans le cadre d'une concession d'aménagement intégrant également un projet de lotissement sur une partie des parcelles concernées par le PUP Secteur Saint Benoît Sud ;

Vu la délibération en date du 16 mars 2017 portant approbation du périmètre du PUP Secteur Saint Benoît Sud et autorisant Monsieur le Maire à signer ladite convention avec la Société Publique Locale du Velay en sa qualité de concessionnaire et avec les propriétaires concernés ;

Etant rappelé que la commune de Vals près le Puy agissant en qualité d'aménageur a approuvé, le 16 mars 2017, une opération de création d'équipements publics sur le secteur Saint Benoît Sud entre le Riou et le chemin de Prarlary ;

Etant précisé que la Commune, par traité de concession approuvé par délibération du 16 mars 2017, concède la réalisation du programme du PUP à la Société Public Local du Velay, dont elle est actionnaire, et dont le siège social est situé sise Place de la libération au Puy en Velay dans les locaux de

La Communauté d'Agglomération du Puy en Velay. Les terrains concernés par le projet sont classés en zone NA2 du Plan d'Occupation des Sols de Vals Près le Puy en vigueur à ce jour. Les terrains et participations apportées par les signataires de la convention PUP seront remis à son concessionnaire en charge de sa réalisation.

Sachant que le Projet Urbain Partenarial est un outil de financement des équipements publics codifié aux articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme. Ce n'est ni une autorisation ni une procédure d'urbanisme mais un outil contractuel de financement d'équipements publics.

Le PUP permet aux communes par la conclusion d'une convention signée avec des propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs, d'assurer le préfinancement d'équipements publics nécessaires à une opération d'aménagement ou constructions.

Eu égard à sa nature contractuelle, la réussite d'un PUP nécessite, qu'au sein du périmètre concerné, les propriétaires, les porteurs de projets privés soient demandeurs et signataires de la convention PUP.

Sachant que la commune est dotée d'un POS, dont elle a prescrit avant le 31 décembre 2015, la révision pour le transformer en PLU.

Aux termes des nouvelles dispositions des articles L 147-5 et suivants du Code de l'Urbanisme, introduites par la loi ALUR, si l'approbation du PLU issue de la mise en révision du POS n'intervient pas avant le 27 mars 2017, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) devra être appliqué jusqu'à ce que le PLU devienne pleinement exécutoire.

Or, le dispositif du PUP ne peut pas juridiquement être utilisé dans les communes non couvertes par un POS ou un PLU, c'est-à-dire couverte par le RNU ou une carte communale.

Dans ces conditions, la commune peut, jusqu'au 26 mars 2017 sur la Zone Na du POS actuel, utiliser le dispositif du PUP pour faire financer des équipements publics.

Il apparaît à ce stade ultime du projet qu'une parcelle ne s'inscrit plus en cohérence avec le périmètre du PUP aussi :

- la parcelle AL73 d'une superficie de 0ha11a02ca est exclue du périmètre.

Ceci représente 1.102 m² sur un projet initial global de 63.868m² soit 1,73% de la surface totale.

Considérant l'intérêt général de ce projet pour le territoire à la fois en termes de développement par la création de logements destinés à l'accession libre et sociale, du locatif social, mais aussi en matière de recettes fiscales compte tenu de la construction prévisionnelle d'une soixantaine de logements. Pour rappel et conformément au Rapport d'Orientations Budgétaires 2017, la fiscalité locale (TH, TF, TFNB) est une donnée prépondérante dans le budget car elle représente au Compte Administratif 2016 plus de 61% des recettes de fonctionnement aussi :

- il apparaît essentiel de réunir les conditions de réalisation du PUP
- En modifiant le périmètre sur lequel s'applique la convention de PUP approuvée le 16 mars dernier.

Cette modification interviendra par la signature d'un avenant à la convention de PUP.

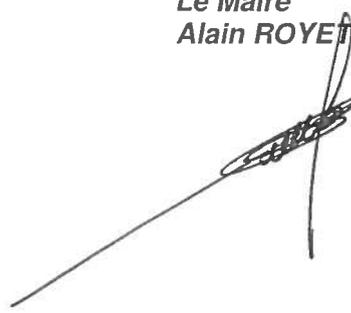
AR PREFECTURE
 043-214302515-20170325-DELIB_2_25_3_17-DE
 Regu le 25/03/2017

Ceci étant exposé, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- ✓ **APPROUVE** la modification du périmètre initial du Projet Urbain Partenarial (PUP) par soustraction de la parcelle AL73 tel qu'annexé à la présente délibération ;
- ✓ **APPROUVE** le projet d'avenant n° 1 de modification du projet du PUP tel qu'annexé à la présente délibération ;
- ✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit avenant et à assurer l'exécution de tout acte à intervenir à cet effet ;
- ✓ **INDIQUE** que les autres clauses de la convention de Projet Urbain Partenarial sont inchangées.

Nombre de Conseillers présents		16
Nombre de Conseillers représentés		3
Nombre de votants		19
VOTE	ABSTENTION	/
	CONTRE	/
	POUR	19

A Vals-près-Le Puy, le 25 mars 2017
Le Maire
Alain ROYET




Pour copie conforme
 Vals, le . 27 MARS 2017
 Le Maire.

9/



COMMUNE DE VALS PRES LE PUY**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (P.U.P.)****SECTEUR DE SAINT BENOIT SUD****Avenant n° 1**

Préambule

La convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) secteur Saint Benoît Sud a été établie en application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.332-25-1 du code de l'urbanisme et du 19° de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal a délégué au maire le pouvoir de signer le présent avenant n° 1 à la convention de projet urbain partenarial, par délibération en date du 25 mars 2017.

Avenant transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité le 25 mars 2017

Les signataires

En application des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, le présent avenant est conclu

ENTRE :

- M/Mme. en tant que
 - M/Mme. en tant que
- de la parcelle XXXX, de contenance cadastrale XXXX m², située au lieu-dit **Saint Benoît Sud** envisageant une **opération de construction à usage d'habitation**,

ET :

- **La commune de VALS PRES LE PUY**, représentée par Monsieur le Maire, **M. Alain ROYET**, agissant en tant qu'aménageur, envisageant une opération de création d'équipements publics du **secteur Saint Benoît Sud** entre le **Riou** et le **Chemin de Pranlary**.

Pour copie conforme

Vals, le .

Le Maire

27 MARS 2017



Par délibération du 16 mars 2017, la Commune a confié la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagements de voirie pour la desserte du futur programme immobilier à la SPL du Velay dans le cadre d'une concession d'aménagement intégrant également un projet de lotissement sur une partie des parcelles concernées par le PUP Secteur Saint Benoît Sud ;

Par délibération du 16 mars 2017, le Conseil Municipal a approuvé le périmètre du PUP Secteur Saint Benoît Sud et autorisé Monsieur le Maire à signer la convention PUP avec la Société Publique Locale du Velay en sa qualité de concessionnaire et avec les propriétaires concernés ;

Etant rappelé que la commune de Vals près le Puy agissant en qualité d'aménageur a approuvé, le 16 mars 2017, une opération de création d'équipements publics sur le secteur Saint Benoît Sud entre le Riou et le chemin de Prarlary ;

Etant précisé que la Commune, par traité de concession approuvé par délibération ce même jour, concède la réalisation du programme du PUP à la Société Public Local du Velay, dont elle est actionnaire, et dont le siège social est situé sise Place de la libération au Puy en Velay dans les locaux de La Communauté d'Agglomération du Puy en Velay. Les terrains concernés par le projet sont classés en zone NA2 du Plan d'Occupation des Sols de Vals Près le Puy en vigueur à ce jour. Les terrains et participations apportées par les signataires de la convention PUP seront remis à son concessionnaire en charge de sa réalisation.

Sachant que le Projet Urbain Partenarial est un outil de financement des équipements publics codifié aux articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme. Ce n'est ni une autorisation ni une procédure d'urbanisme mais un outil contractuel de financement d'équipements publics.

Le PUP permet aux communes par la conclusion d'une convention signée avec des propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs, d'assurer le préfinancement d'équipements publics nécessaires à une opération d'aménagement ou constructions.

Eu égard à sa nature contractuelle, la réussite d'un PUP nécessite, qu'au sein du périmètre concerné, les propriétaires, les porteurs de projets privés soient demandeurs et signataires de la convention PUP.

Sachant que la commune est dotée d'un POS, dont elle a prescrit avant le 31 décembre 2015, la révision pour le transformer en PLU.

Aux termes des nouvelles dispositions des articles L 147-5 et suivants du Code de l'Urbanisme, introduites par la loi ALUR, si l'approbation du PLU issue de la mise en révision du POS n'intervient pas avant le 27 mars 2017, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) devra être appliqué jusqu'à ce que le PLU devienne pleinement exécutoire.

Or, le dispositif du PUP ne peut pas juridiquement être utilisé dans les communes non couvertes par un POS ou un PLU, c'est-à-dire couverte par le RNU ou une carte communale.

Dans ces conditions, la commune peut, jusqu'au 26 mars 2017 sur la Zone Na du POS actuel, utiliser le dispositif du PUP pour faire financer des équipements publics.

Il apparaît à ce stade ultime du projet qu'une parcelle ne s'inscrit plus en cohérence avec le périmètre du PUP aussi :

- la parcelle AL73 d'une superficie de 0ha11a02ca est exclue du périmètre.

Ceci représente 1.102 m² sur un projet initial global de 63.868m² soit 1,73% de la surface totale

Considérant l'intérêt général de ce projet pour le territoire à la fois en termes de développement par la création de logements destinés à l'accession libre et sociale, du locatif social, mais aussi en matière de recettes fiscales compte tenu de la construction prévisionnelle d'une soixantaine de logements, il apparaît essentiel de réunir les conditions de réalisation du PUP en modifiant le périmètre sur lequel s'applique la convention de PUP approuvée le 16 mars dernier.

C'est l'objet du présent avenant n° 1 à la convention de PUP secteur de Saint Benoît Sud.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1.

La Commune de Vals Près le Puy décide de la modification du périmètre initial du Projet Urbain Partenarial (PUP) par soustraction de la parcelle AL73. Le nouveau périmètre d'application du PUP est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe au présent avenant.

Article 2.

Le présent avenant est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie de Vals Près le Puy.

Article 3.

Les autres clauses de la convention de PUP demeurent inchangées.

Article 4.

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

AR PREFECTURE

043-214302515-20170325-DELIB_2_25_3_17-DE
Reçu le 25/03/2017

Fait à **VALS PRES LE PUY**, le 25 mars 2017 en 2 exemplaires originaux.

(Mention manuscrite « lu et approuvé » à apposer à la signature et paraphage de chaque page pour chaque signataire)

M/Mme

M/Mme

M/Mme

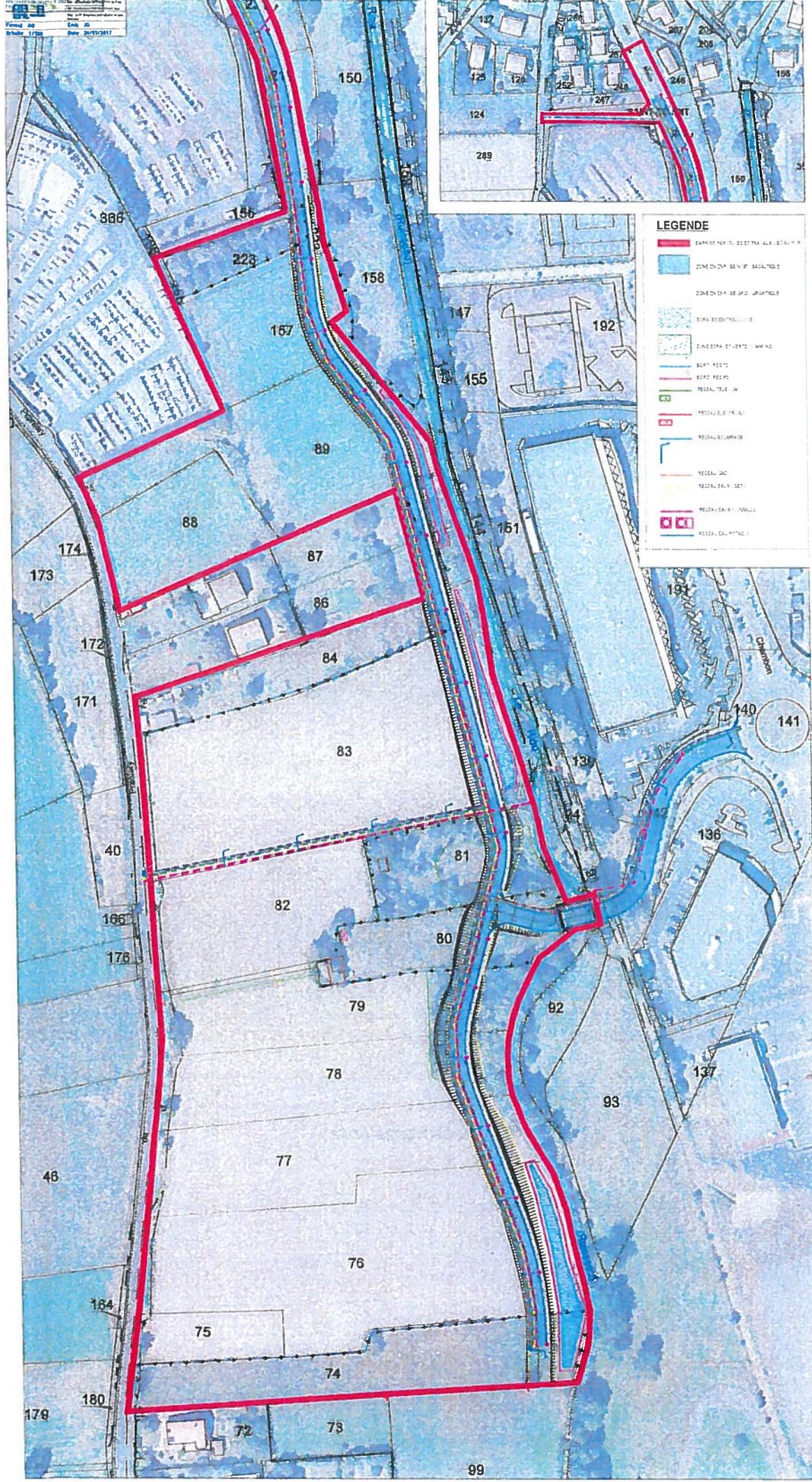
M/Mme

M/Mme

M/Mme

**Pour la commune de VALS PRES LE PUY
Le Maire, M. Alain ROYET**

**Pour ,
la Société Publique Locale du Velay,
en tant que titulaire du traité
de concession relatif à l'aménagement
de la zone NA2 de St Benoit Sud
Son Président Directeur Général
M. FRANCK PAILLON**



ANNEXE N°1

**Séance du 16 Mars 2017
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VALS PRES LE PUY**

DELIBERATION N° 4

Date de la convocation : 10 Mars 2017

Date d'affichage : Lundi 20 mars 2017

L'an deux mil dix-sept et le seize mars à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Alain ROYET, Maire.

Présents : Mr ROYET Alain - Mme MALARTRE Danielle - Mr BOLEA Marc - Mme DESCOURS Françoise - Mr CORTES Joël - Mme LYOTARD Elisabeth - Mr HUGUENIN Max - Mr EYRAUD Raymond - Mr LIOTARD Jean - Mme DEBLONDE Brigitte - Mme MAURIN Martine - Mr JOUVE Jacky - Mr MOULEYRE Félix - Mme BROC Marie-Claude - Mr PARREL Jean-Luc - Mme TESTUD Patricia - Mr MONTELLIER Jean-Luc - Mme IMBERT Béatrice - Mme VIVIER Laurence.

Représentés : Mr JOUJON Philippe - Mr BACH Philippe.

Absente : Mme LIAUTAUD Myriam.

Excusée : Mme CUTILLAS Aurélie.

Secrétaire de séance : Mme VIVIER Laurence

Monsieur Max HUGUENIN et Madame Béatrice IMBERT, susceptibles d'être directement intéressés par cette affaire, sortent de la salle et ne prennent part ni à la discussion, ni au vote.

Objet : **Concession d'aménagement du secteur Saint Benoit avec la Société Publique Locale du Velay (SPL).**

La Commune envisage la mise en œuvre d'une opération d'aménagement communale dans le secteur Saint Benoit sud selon les objectifs suivants :

- mettre en œuvre un projet urbain portant sur l'aménagement et le développement maîtrisé d'environ 7.5ha de la zone d'urbanisation future Na2 de St Benoit Sud,
- conduire une politique locale de l'habitat afin de répondre aux besoins d'un habitat varié et mixte ;
- réaliser les équipements collectifs primaires nécessaires à ce projet urbain par notamment la mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial ;
- créer au sein du périmètre de ce PUP un lotissement d'environ 1.5ha en faveur d'un habitat mixte pour de l'accession libre, l'accession sociale et le locatif social.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant environ 2.500 m² de surface de plancher de logements destinés à l'accession libre et sociale, du locatif social.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre global du PUP et de celui du futur lotissement, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Pour ce faire, la commune souhaite désigner la SPL du VELAY en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement intégrant également la

mise en œuvre du Projet Urbain Partenarial de la Zone NA2 de St Benoit dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le financement des ouvrages et équipements publics du projet prendra appui sur le périmètre du projet urbain partenarial (PUP) et la passation de conventions de PUP.

Selon les dispositions statutaires, les missions d'intérêt général qui confiées à la SPL par ses actionnaires peuvent être définies et contractualisées dans le cadre de concessions d'aménagement, qui en précisent le contenu et fixent les conditions de sa rémunération.

La réalisation de l'opération du secteur Saint Benoit sud de dimension communale peut donc être confiée à la SPL du Velay, par le biais d'une concession d'aménagement.

La conclusion d'une telle convention permet notamment de confier à l'aménageur la réalisation de l'opération, tout en conservant son contrôle en tant qu'actionnaire.

Les dispositions de l'article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession autorisent l'absence de mesures de publicité et de procédures de mise en concurrence dans le cadre de l'attribution d'une concession d'aménagement conclue entre le concédant et un aménageur sur lequel il exerce un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services et qui réalise l'essentiel de ses activités avec lui ou, le cas échéant, les autres personnes publiques qui le contrôlent.

La Commune peut donc légitimement confier la réalisation de l'opération à la SPL du Velay, sans publicité ni mise en concurrence préalable, dans le cadre d'une concession d'aménagement dont les termes répondent aux dispositions de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

L'intérêt pour la Commune de mobiliser la SPL est de réceptionner une opération globale, et de garantir, par une maîtrise d'ouvrage centralisée, le parfait enchaînement des différentes opérations tiroirs à mettre en œuvre,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- ✓ **APPROUVE** la concession d'aménagement du secteur Saint-Benoit sud, jointe en annexe de la présente, à conclure avec la Société Publique Locale (SPL) du Velay.
- ✓ **APPROUVE** le montant de la participation financière à assumer par la Commune afin de permettre le financement des équipements publics et l'équilibre de l'opération d'aménagement.
- ✓ **AUTORISE** Monsieur le Maire, à signer la concession d'aménagement, jointe à la présente délibération, sous réserve de son approbation par le conseil d'administration de la SPL lors de sa prochaine séance et à accomplir toutes les formalités et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

Pour copie conforme

Vals. le . 20 MARS 2017
Le Maire.



Nombre de Conseillers présents		19
Nombre de Conseillers représentés		2
Nombre de votants		21
VOTE	ABSTENTION	/
	CONTRE	/
	POUR	21

A Vals-près-Le Puy, le 16 mars 2017
Le Maire
Alain ROYET

