

Convention de Projet Urbain Partenarial

Les Prés de Pialat

Commune de Savasse

Monsieur AUBERT, Monsieur Payen et la Société DAT

Préambule

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 :

D'une part

M. AUBERT, M. PAYEN,
La Société DAT représentée par M. Laurent MAISONNAS,
En qualité d'aménageurs

Et

D'autre part

La commune de Savasse
Représenté par Monsieur René VECCHIATO, Maire.

Objet

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 d'aménagement "Les Prés de Pialat" sur le secteur sud du village.

Elle annule et remplace la convention de Projet Urbain Partenarial signée le 29 mai 2012 car le programme d'équipements publics a été sensiblement modifié.

Il s'avère que les équipements rendus nécessaires pour l'aménagement de l'opération "Les Prés de Pialat" sont importants et représentent pour la commune de Savasse un investissement difficile à financer par la seule Taxe d'Aménagement (TA).

Opération d'Aménagement

La société DAT, M. PAYEN et M. AUBERT envisagent la réalisation d'une opération de **Lotissement dénommée « Les Prés de Pialat » comportant 25 parcelles environ et occupant une superficie de 15.592 m²**. Cette opération réalisée conjointement par MM. AUBERT et PAYEN et par la société DAT est située sur les parcelles 77 et 218 (pour partie) de la section ZR.

M AUBERT, M. PAYEN et la société DAT, en application des dispositions des articles précités, acceptent de financer dans les conditions détaillées aux articles 3 à 8 de la présente convention, la part des équipements publics rendue nécessaire pour répondre aux besoins des futurs usagers et habitants de leur opération et dont la liste est fixée à l'article 1^{er}.

En conséquence, entre **la commune de Savasse représentée par Monsieur le Maire**, autorisée par la délibération en date du 28 janvier 2014

Et les aménageurs (M AUBERT, M. PAYEN et la société DAT),

il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 12 : Equipements publics à financer et coût d'opération

La Commune de Savasse s'engage à réaliser les équipements publics suivants rendus nécessaires par l'opération :

Equipements existants ou en cours de réalisation non entièrement financés :

Ecole communale.

Equipements à réaliser :

- Aménagement de chemin rural du Buis
- Aménagement d'un parking,
- Aménagement d'un espace paysager,
- Réalisation d'un mail piétonnier,
- Installation de Molock pour les Ordures Ménagères,

Doit également être pris en compte dans le programme d'équipement public la construction de la nouvelle école. Cet équipement représente un investissement total de 1.500.000 € dont 0,5 % sera mis à la charge de l'opération "Les Prés de Pialat".

Les équipements susvisés sont rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le cadre de l'opération d'aménagement "Les Prés de Pialat". Cependant, certains équipements bénéficieront également, pour partie, à d'autres usagers et habitants actuels ou futurs.

L'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de conventions de projet urbain partenarial, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération ».

Conformément à ces dispositions, dans le cadre de la présente convention portant projet urbain partenarial (PUP), il va tout d'abord être déterminé la fraction du coût des équipements publics mis à la charge de l'aménageur, en fonction de l'usage que son opération fera des différents équipements publics à réaliser.

Fraction du coût des équipements publics mis à la charge des aménageurs

En dehors du coût de l'école, le coût global des travaux y compris maîtrise d'œuvre, frais d'études annexes et acquisitions foncières est évalué à 334 402 € HT subventions déduites. La présente convention fera l'objet d'un avenant afin d'ajuster le coût global d'opération après passation des marchés de travaux.

Ce programme d'équipements publics bénéficiera en premier lieu aux futurs habitants de la zone mais il bénéficiera également en partie à un ensemble de constructions et habitations déjà existantes sur le secteur et au village

Pour chaque équipement public prévu, la part mise à la charge de l'aménageur par l'intermédiaire du Projet Urbain Partenarial (PUP) est donc évaluée en fonction du bénéfice apporté aux futurs habitants de son opération au regard du bénéfice apporté à l'ensemble du quartier et au-delà, du village. Il a donc été fixé pour chaque équipement, les parts suivantes :

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------------------|
| ▪ Aménagement chemin rural du Buis : | 80 % à la charge de l'opération ; |
| ▪ Aménagement du parking : | 10 % à la charge de l'opération ; |
| ▪ Aménagement de l'espace paysagé | 70 % à la charge de l'opération ; |
| ▪ Mail piétonnier : | 50 % à la charge de l'opération ; |
| ▪ Installation des Molock | 50 % à la charge du nouveau quartier ; |

Le chemin rural du Buis est réaménagé exclusivement en raison de la desserte qu'il procure au lotissement "Les Prés de Pialat". Cependant, il desservira dans une moindre mesure d'autres terrains

de ce secteur de la commune. L'aménagement du chemin est donc à répartir, en fonction des usages de chacun. Pour ces raisons, le coût de cet équipement, est mis à la charge des aménageurs des "Près de Pialat" à hauteur de 80%.

La création du parking servira aux habitants de l'opération "Les Prés de Pialat" mais également aux habitations et usagers de cette partie du village, il n'est donc mis à la charge de l'opération qu'à hauteur de 10%.

L'aménagement de l'espace paysager est réalisé majoritairement pour agrémenter l'opération "Les Prés de Pialat" et offrir un espace public de détente à ces futurs habitants. Il servira également accessoirement aux habitations présentes à proximité. Pour cette raison, le coût de cet équipement, est mis à la charge des aménageurs de l'opération à hauteur de 70%.

Le Mail piétonnier desservira exclusivement les deux opérations qui se réaliseront sur le secteur, à savoir "Les Jardins de David" et "Les Prés de Pialat". Pour cette raison, le coût de cet équipement, est mis à la charge des aménageurs du lotissement "Les Prés de Pialat" à hauteur de 50%. L'autre part est prise en charge par l'opération "Les Jardins de David".

L'installation des Molock pour la collecte des ordures ménagères servira exclusivement aux deux opérations prévues, à savoir "Les Jardins de David" et "Les Prés de Pialat". Pour cette raison, le coût de cet équipement, est mis à la charge des aménageurs du lotissement "Les Prés de Pialat" à hauteur de 50%.

Fraction du coût des études et frais annexes (acquisitions foncières, frais financiers, Etc.)

La répartition de ces coûts annexes a été déterminée en tenant compte du fait que deux opérations seraient réalisées sur la zone et que les études ont été conduites par la commune pour ces deux opérations. C'est pourquoi, pour ce qui concerne les frais d'études nécessaires à la mise en place de la présente convention PUP, au chiffrage des travaux et à la mission de maîtrise d'œuvre, ceux-ci sont pris en charge à 100% par les aménageurs de la zone donc à hauteur de 50% par les aménageurs de l'opération "Les Prés de Pialat".

Pour ce qui concerne les frais financiers qui sont directement liés au volume des travaux, leur répartition a été déterminée en fonction de la fraction du coût des équipements publics mis à la charge des aménageurs. Il s'avère que la fraction du coût des travaux mise à la charge des aménageurs des "Près de Pialat" est de 46,20 % du coût total des travaux (cf. tableau ci-après). La fraction du coût des frais financiers mis à la charge des aménageurs est donc de 46,20 %.

Une étude d'urbanisme complémentaire a été nécessaire pour la mise en place du PUP des Jardins de Pialat, elle sera donc mise à la charge de l'aménageur à hauteur de 100%.

Compte tenu de cette répartition, la part des équipements publics pouvant être mise à la charge des aménageurs de l'opération "Les Prés de Pialat" (donc des futurs habitants et usagers du secteur) est finalement estimée à 151.306 € HT. (cf. détail du calcul dans le tableau ci-dessous).

Doit également être pris en compte dans le programme d'équipement public la construction de la nouvelle école. Cet équipement représente un investissement total de 1.500.000 € dont 0,5 % sera mis à la charge du lotissement "Les Prés de Pialat".

Ce sont donc 158.806 € qui seront mis à la charge des aménageurs de l'opération "Les Prés de Pialat".

Montants HT	Coût total	Subventions prévisibles	Coût net	Part PUP	Montant PUP	Part Che
Aménagement Chemin rural du Buis	46 061 €		46 061 €	80%	36 849 €	9 212 €
Parking	84 585 €		84 585 €	100%	84 585 €	0 €
Aménagement Mail piétonnier	63 388 €		63 388 €	50%	31 694 €	31 694 €
MOLOCK pour OM	16 400 €		16 400 €	50%	8 200 €	8 200 €
Espaces paysagés	50 468 €		50 468 €	70%	35 328 €	15 140 €
TOTAL TRAVAUX INFRASTRUCTURES	260 902 €		260 902 €		120 529 €	140 373 €
Total Travaux infrastructures	260 902 €		260 902 €	46,20%	120 529 €	140 373 €
Etudes						
Dossier Participations d'urbanisme	6 300 €		6 300 €	50%	3 150 €	3 150 €
Etude complémentaire d'urbanisme	1 700 €		1 700 €	100%	1 700 €	0 €
Maîtrise d'œuvre des travaux	30 000 €		30 000 €	50%	15 000 €	15 000 €
CSPS + Etudes de sol	4 000 €		4 000 €	50%	2 000 €	2 000 €
Travaux géomètre	3 000 €		3 000 €	100%	3 000 €	0 €
Dossier loi sur l'eau (déclaration)						
Etude ingénierie France Télécom						
Publicité	4 000 €		4 000 €	50%	2 000 €	2 000 €
Total Etudes HT	49 000 €		49 000 €		26 850 €	22 150 €
Foncier (assiette des voiries)				100%		
Foncier (assiette ER n°1) 3.200 m ² à 5 €	16 000 €		16 000 €			16 000 €
Frais financiers (3,0 % sur 4 ans sur 50 % du montant des travaux subventions déduites)	8 500 €		8 500 €	46,20%	3 927 €	4 573 €
Total Général HT	334 402 €		334 402 €		151 306 €	167 097 €
Ecole communale	1 500 000 €		1 500 000 €	0,5%	7 500 €	1 492 500 €
					45%	50%
						158 806 €

ARTICLE 2 : Délai de réalisation des équipements publics

La commune s'engage à terminer le programme d'équipements publics avant le 31 décembre 2017. Le programme sera considéré comme achevé dès lors que l'ensemble des ouvrages prévus seront construits et fonctionnels, qu'ils aient ou non fait l'objet d'une réception par la commune.

ARTICLE 3 : Participation financière

En contrepartie, M AUBERT, M. PAYEN et la société DAT s'engagent solidairement à verser à la commune de Savasse la fraction du coût des équipements publics nécessaire à la satisfaction des besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération « Près de Pialat » qu'ils réalisent en commun. Ce périmètre est fixé par la présente convention.

Cette fraction est fixée à l'article 1 ci-dessus et représente **158.806 € (cent cinquante-huit mille huit cent six euros)**.

En conséquence le montant de la participation à verser à la commune par la société DAT et par Messieurs AUBERT et PAYEN s'élève à **158.806 €**.

Cette participation fera l'objet d'une révision sur la base du décompte général définitif des entreprises validé par la Commune après réception des travaux, sujétions imprévues et moins-values éventuelles incluses, laquelle commune notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception le montant définitif de la participation à la Société DAT ainsi qu'à MM. AUBERT et PAYEN, sur la base duquel le titre exécutoire de régularisation sera émis par la Commune.

La signature de la présente convention ne garantit en aucun cas les aménageurs de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à leur opération.

ARTICLE 2: Périmètre de la convention

Le périmètre concerné par la présente convention est le périmètre de l'opération d'aménagement de la Société DAT et de MM. AUBERT et PAYEN dite lotissement « Les Prés de Pialat ». Il est défini sur le plan joint en annexe des présentes.

ARTICLE 3: Paiement de la participation

La participation financière sera versée sous forme de contribution financière en exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux.

La société DAT et MM. AUBERT et PAYEN procéderont au paiement de la participation dans les conditions suivantes :

En deux versements :

- Le premier versement de 50 % du montant de la participation au démarrage des travaux d'aménagement du lotissement et au plus tard six mois après l'obtention du permis d'aménager, l'obtention du récépissé loi sur l'eau, la levée des réserves ou obstacles éventuels des services archéologiques et éviction des fermiers exploitant les terrains du lotissement.
- Le versement du solde à la vente du dixième lot et au plus tard dix-huit mois après l'obtention du permis d'aménager purgé du recours des tiers ;

ARTICLE 4: Délai de dépôt des demandes de permis d'aménager

Les aménageurs s'engagent à achever les travaux de viabilisation de leur opération au plus tard le 31 octobre 2015.

ARTICLE 5: Exonération de la Taxe d'Aménagement

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. L'exonération de part communale de la Taxe d'Aménagement (TA) dans le périmètre de la convention prend effet à compter de cette même date et s'achèvera le 31 décembre 2022.

ARTICLE 6: Abandon du projet

Les aménageurs, la société DAT et MM. AUBERT e PAYEN, pourront éventuellement demander la décharge de la participation si le projet est abandonné pour diverses raisons (absence de financement, absence d'autorisation d'urbanisme, etc.). Toutefois, dans ce cas, il sera tenu compte des dépenses déjà engagées par la commune pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et décrits à l'article 1, y compris les études préparatoires et études annexes. En cas de réalisation complète des équipements par la commune, aucune restitution ne sera accordée.

La commune s'engage à ne pas démarrer les travaux de réalisation du programme d'équipements publics, objet du présent PUP, tant que les aménageurs n'auront pas démarré les travaux de viabilisation de leur opération.

ARTICLE 10: Non réalisation des équipements par la commune

Si les équipements publics à créer, dont la liste est fixée par l'article 1, n'ont pas été réalisés par la commune dans le délai prévu, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à la société DAT et à MM AUBERT et PAYEN.

Cette disposition ne s'applique pas si la société DAT et MM. AUBERT et PAYEN n'ont pas versé la totalité de la participation prévue à l'article 3, dans les délais prévus à l'article 5.

En toutes hypothèses, si les équipements susvisés n'ont pas été réalisés par la commune, celle-ci ne sera redevable que de la restitution des sommes versées par l'aménageur au titre de la participation d'urbanisme, à l'exclusion de toute indemnisation qui pourrait être réclamée par l'aménageur au titre de son préjudice.

ARTICLE 10: Caution bancaire

Une caution bancaire ou un blocage de fonds chez le notaire devra être réalisée par chaque signataire de la présente convention afin de garantir à la commune le paiement de la totalité des sommes dues. Ladite caution bancaire, à réaliser auprès d'un établissement bancaire notoirement solvable ou auprès d'un notaire, sera souscrite par chaque aménageur signataire de la présente convention pour le montant maximum à payer par chacun comme indiqué au 5^{ème} alinéa de l'article 3.

La somme des cautions s'élevant au maximum à 158.806 Euro et viendra garantir le paiement des participations à la commune de SAVASSE, pendant une durée de SIX (6) années ou jusqu'à l'achèvement des travaux objets de la présente convention.

Dans le cadre de ce contrat de cautionnement, l'établissement de crédit cautionnaire devra avoir renoncé au bénéfice de discussion défini par l'article 2021 du Code Civil et s'engager à rembourser ladite somme à la Commune sans exiger d'elle, qu'elle poursuive préalablement la Société DAT ou MM. AUBERT et PAYEN.

Ces cautions ou garanties devront être mis en place au plus tard au démarrage des travaux du lotissement. Elles seront annexées à la présente convention dès leur mise en place.

La commune n'engagera les travaux de réalisation des équipements publics prévus par le présent PUP qu'après accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 11: Modification de la convention

Tout élément entraînant des modifications des articles 1 à 6 de la présente convention fera l'objet d'un avenant. Ce sera notamment le cas concernant l'ajustement du montant de la participation au coût réel des travaux et frais annexes, une fois connu le coût définitif des travaux et études annexes.

Le coût réel d'opération et donc le montant de la participation PUP qui en découle, sera indexé selon l'indice INSEE du coût de la Construction pour tout règlement qui interviendrait plus d'un an après la réception des travaux de réalisation des équipements publics (l'indice de départ sera celui connu à la date signature des marchés de travaux, l'indice d'application sera celui connu à la date d'exigibilité du règlement de la participation).

ARTICLE 12: Publicité – Collaboration**12.1/ Publicité de la convention**

Les aménageurs s'engage à annexer la présente convention au dossier de demande de permis d'aménager afin que le montant de la participation prévisionnelle soit, en tant que de besoin, inscrite dans les prescriptions financières du permis d'aménager.

12.2/ Collaboration

Les aménageurs s'engage en outre à collaborer activement avec la Commune pour toute nécessité administrative et/ou technique relevant de sa compétence dans le cadre du permis d'aménager, et à lui communiquer toute pièce officielle relative à l'instruction de ce dossier dès réception.

ARTICLE 12: Substitution des Parties

Dans le cas où la société DAT userait de la faculté de substitution au profit d'une autre personne, la société DAT en informerait sans délai la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception.

Un avenant à la convention sera établi afin de prendre en compte cette substitution. Il est précisé que la société DAT sera garante du nouveau contractant en restant strictement tenue des engagements de la présente convention en cas de défaillance de cette dernière.

Il en sera fait de même au cas où, en raison des évolutions législatives, la commune ne serait plus compétente en matière de Projet Urbain Partenarial. En effet, la Communauté de Communes Montélimar Sésame, en prenant la compétence PLU, deviendrait seule compétente en matière de Projet Urbain Partenarial. Et selon les dispositions transitoires prévues par la loi, il y aura éventuellement lieu d'adapter la présente convention afin de substituer la Communautés de Communes à la Commune.

Dans ce cas, SOCIÉTÉ DAT en serait informé sans délai par la Commune par lettre recommandée avec accusé de réception et un avenant à la présente convention serait établi.

ARTICLE 13: Election de domiciles

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile comme indiqué en-tête de la présente convention, où toute notification sera utilement faite.

Fait à SAVASSE

Le 2014

En 3 exemplaires originaux

Signatures :

Pour la société DAT.
M. Laurent MAISONNAS

Pour la Commune
Monsieur René VECCHIATO,
Maire

M. AUBERT

M. PAYEN

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISÉ

Département :
DROME

Commune :
SAVASSE

Section : ZR
Feuille : 000 ZR 01

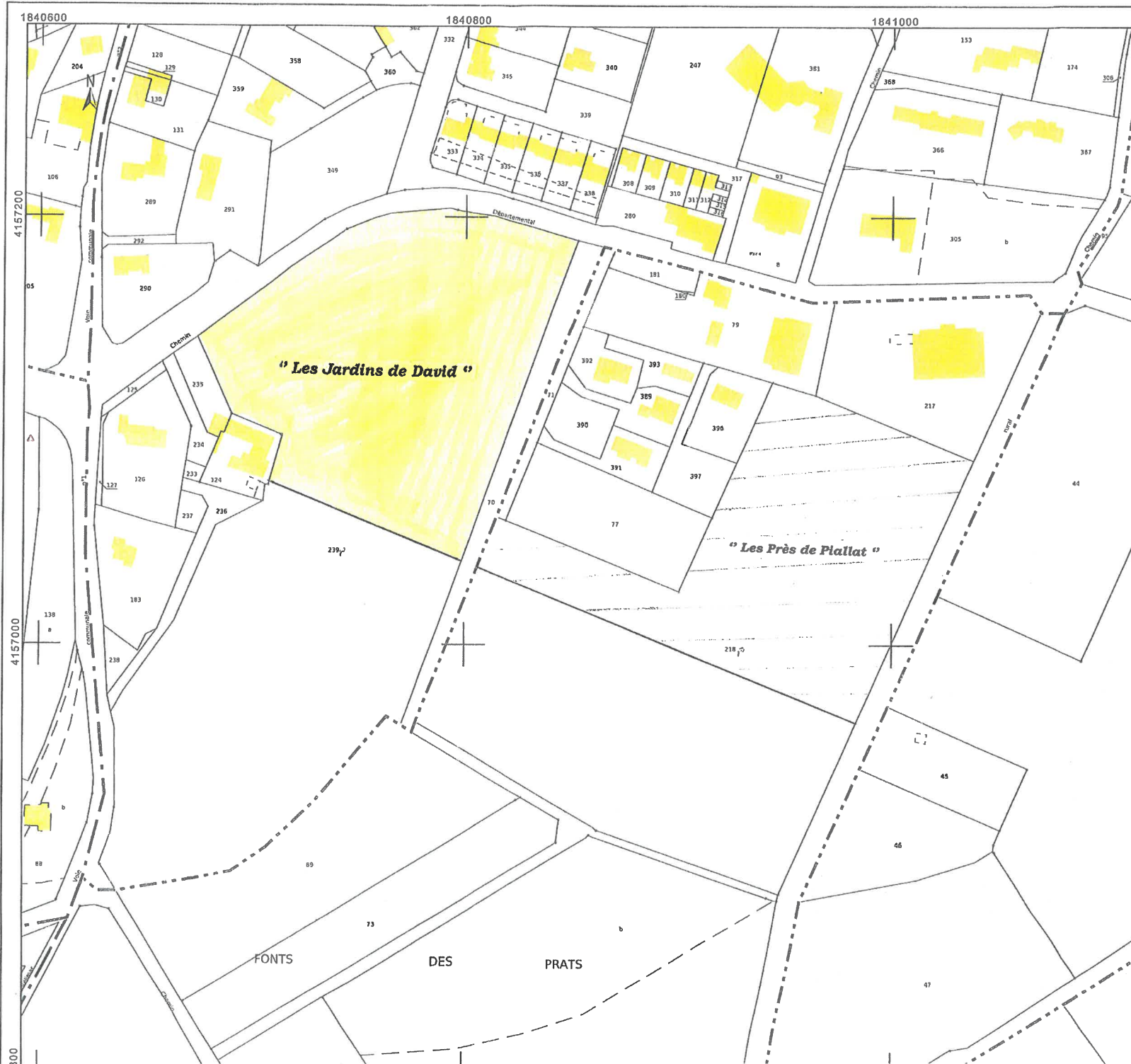
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 06/12/2011
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
la Drome
15 avenue de Romans 26021
26021 VALENCE CEDEX
tél. 04-75-79-50-16 -fax 04-75-79-51-11
cdf.drome@dgif.finances.gouv.fr

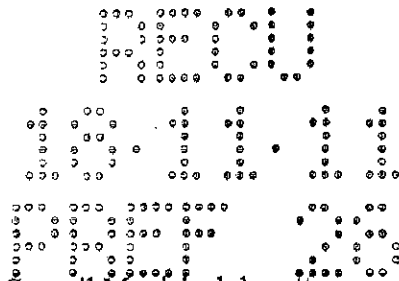
Cet extrait de plan vous est délivré par :





MAIRIE
DE (339)
SAVASSE

SEANCE DU 15 novembre 2011



L'an deux mille onze, le quinze du mois de novembre, à vingt 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 René VECCHIATO, Maire.

Présents : CHASTAN Thierry – DRAY Daniel – TOSIN Raymond – PLANCHER Christine – VAN DER WALLE Jacqueline – QUENARDEL Françoise – GONTARD Joël – PLUNIAN René – DRAY Raymond – VECCHIATO René – ROUSSET Robert – LERAT Frédéric.

Absents avec Procuration : Guy TRIBOULET (procuration à QUENARDEL Françoise) – Sabine LOMBARD (procuration à René VECCHIATO)

Secrétaire de Séance : Thierry Chastan

Objet: Détermination du taux de la taxe d'aménagement communale

Monsieur le Maire expose que les différentes taxes d'Urbanisme ont été supprimées par le législateur. Le nouveau dispositif repose sur une Taxe d'Aménagement qui entrera en vigueur le 1er mars 2012. Les Collectivités Territoriales doivent prendre les délibérations nécessaires avant le 30 novembre 2011.

La présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible. Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants, le Conseil Municipal décide d'instituer le taux de 1.5 % sur l'ensemble du territoire communal.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus indiqué.

Pour extrait certifié conforme
Savasse le 15 novembre 2011
Le Maire,

