

Délibération du Conseil Municipal Séance du 24 juin 2019 à 18 heures 00

Présent(e)s:

Nicolas DARAGON, Véronique PUGÉAT, Franck SOULIGNAC, Hélène BELLON, Michel PONSARD CHAREYRE, Annie-Paule TENNERONI, Flore DA COSTA FERNANDES, Lionel BRARD, Nacy CHALAL, Laurent MONNET, Franck DIRATZONIAN-DAUMAS, Anne-Laure THIBAUT, Renaud POUTOT, Françoise MOUNIER, Pierre VIGER, Martine PERALDE, Sylvain PREVOST, Anne JUNG, Denis MAURIN, Nancie MASSIN, Lorette NORMANT, Jean-Luc CHAUMONT, Sylvain FAURIEL, Brice RUEL, Cécile PAULET, Louis PENOT, Céline PONCELET, Jean-Baptiste RYCKELYNCK, Kérha AMIRI, Adem BENCHELLOUG, Gérard BOUCHET, Patrick ROYANNEZ, Pascale LEONARD, Françoise CASALINO, Khadra YAHIA BENATTIA, Pascal GIRARD, Zabida NAKIB-COLOMB, Bernard SIRONNEAU, Michèle RAVELLI

Excusé(e)s représenté(e)s :

Jacques BONNEMAYRE par Nicolas DARAGON
Annie KOULAKSEZIAN-ROMY par Cécile PAULET
Laurence DALLARD par Michèle RAVELLI
Olivier DESSEAUX par Martine PERALDE
Georges RASTKLAN par Sylvain PREVOST
Anne-Valérie PINET par Céline PONCELET
Jean-Charles FAIVRE-PIERRET par Laurent MONNET
Nathalie ILIOZER par Anne JUNG
Pierre-Jean VEYRET par Khadra YAHIA BENATTIA

Absent(e)s :

Michèle RIVASI

Objet : Mise à jour de la fiscalité de l'urbanisme - Taxe d'aménagement
Direction : Département Technique et Aménagement

Vu le code général de impôts (CGI), et notamment l'article 1529 ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 331-1 et suivants; et ses articles L. 331-14 et L.331-15;
Vu la délibération du 14 novembre 2011 instituant une taxe d'aménagement sur le territoire communal ;
Vu la délibération du 17 novembre 2014 instituant d'une part des taux modulés de taxe d'aménagement en fonction des secteurs et d'autre part des catégories de constructions et d'aménagements bénéficiant d'exonérations en application de l'article L331-9;
Vu la délibération du 6 novembre 2018 d'actualisation des tarifs municipaux pour l'exercice 2019 ;
Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, modifiée par la loi n°2009-1674 du 30 décembre 2009, portant engagement national pour le logement, et notamment son article 26 ;
Vu la délibération du 13 décembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et modifiée par les délibérations du 15 décembre 2015, du 3 octobre 2016, du 19 décembre 2016, du 6 février 2017, du 2 octobre 2017 et du 26 février 2018;

Monsieur le Maire expose :

La présente délibération a pour objet la mise à jour de la fiscalité de l'urbanisme. Elle réitère le taux de la taxe d'aménagement en ce qui concerne sa part communale et instaure de nouvelles exonérations en application de l'article L 331-9 du Code de l'Urbanisme.

- **Maintien des taux votés par secteur :**

Considérant que la taxe d'aménagement est exigée en cas d'opérations d'aménagement, de construction, de reconstructions, d'agrandissement de bâtiments, d'installations et d'aménagements de toute nature soumis à permis ou déclaration préalable,

Considérant que son montant est fixé par l'autorisation qui en constitue le fait générateur et correspond au

produit suivant :

[Surface de plancher fiscale x Valeur forfaitaire (/m²de surface de construction ou valeur déterminée par aménagement) x taux institué par la commune],

Considérant la position retenue par les autres communes de Valence Romans Agglo,

La taxe d'aménagement est maintenue aux taux suivants :

- Secteur de La Bayot, zonage 1AUb1 avec orientations d'aménagement et de programmation, taux majoré à 15%
- Secteur des Iles, zonage 1AUi avec orientations d'aménagement et de programmation, taux majoré à 20%
- Restant du territoire communal, taux à 5%

• **Instauration de nouvelles exonérations en application de l'article L331-9 du Code de l'Urbanisme**

Pour l'ensemble du territoire communal, les exonérations de taxe d'aménagement sur certaines catégories de construction ou d'aménagement listées à l'article L331-9 du code de l'urbanisme sont maintenues :

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État hors champ d'application du PLAI (prêt locatif aidé d'intégration, locaux qui sont exonérés de plein droit) ;
- Dans la limite de 50% de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage d'habitation principale financées à l'aide du prêt à taux zéro (PTZ+) ;

Et nouvellement étendues aux catégories suivantes :

- Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
- Les abris de jardin, les pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable ;
- Les maisons de santé mentionnées à l'article L. 6323-3 du code de la santé publique.

En conséquence et après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- De maintenir à 5% la part communale de la taxe d'Aménagement sur l'ensemble du territoire communal.
- D'étendre les exonérations facultatives prévues par l'article L331-9 du Code de l'Urbanisme à trois nouvelles catégories de constructions ou d'aménagement telles qu'indiquées ci-dessus.

« Et ont les délibérants signé »

Publié le : 28 juin 2019

Pour extrait certifié conforme
Par délégation du Maire,
La Directrice Générale Adjointe,



Véronique DEBEAUMONT



**CONVENTION DE PROJET URBAIN
PARTENARIAL // BAYOT**

**FRANCE LOT – VILLE DE VALENCE –
VALENCE ROMANS AGGLOMERATION
SUD RHONE ALPES**



Date de signature :
N° de convention :

Convention Projet Urbain Partenarial Ville de Valence – Communauté d'agglomération – FRANCE LOT Secteur Bayot

Entre :

La **Ville de Valence**, représentée par son Maire, **Monsieur Nicolas Daragon**, dûment autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2016

ci-après désignée « la Commune de Valence »

D'une part,

Et

La **Communauté d'agglomération Valence Romans Agglomération Sud Rhône Alpes**, représentée par son Vice-Président à l'Administration générale, **Pierre BUIS**, par délégation de son Président, dûment autorisé par délibération du Conseil Communautaire en date du 1er décembre 2016

Ci-après désignée « VRSRA »

Et

La **société FRANCE LOT**, représentée par **Guillaume TALAVERA**, Directeur Régional Rhône Alpes FRANCE LOT

Ci-après désignée « FRANCE LOT » ou « le cocontractant »

D'autre part,

Il est tout d'abord rappelé ci-dessous que :

PRÉAMBULE

Le site de la Bayot appartient à la troisième terrasse identifiée dans le PLU, en frange Est de Valence, le long de la LACRA – axe routier majeur de l'agglomération.

Porté par une réflexion stratégique et prospective, le site de La Bayot a été identifié depuis de nombreuses années comme une future extension urbaine maîtrisée et connectée aux tissus résidentiels et économiques proches.

Ce projet d'initiative et sous maîtrise d'ouvrage privé, vise à proposer une opération immobilière mixte qui s'inscrit dans les principes d'urbanisation de la commune de Valence, tel qu'il ressort du PLU en vigueur, et qui respecte l'OAP du PLU en termes de densité et formes urbaines.

L'insuffisance des équipements publics existants au regard du programme de l'opération, rend nécessaire la réalisation de travaux de réaménagement de voiries (élargissement et renforcement des réseaux) et l'aménagement d'espaces de loisirs (aménagement d'une aire de jeux et d'une liaison verte), afin d'accompagner la concrétisation de ce projet et garantir la cohérence de cette urbanisation.

En application des dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4 et R 332-25-1 du code de l'urbanisme, la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) ; la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et par délibération en date du 14 novembre 2015, la Ville de Valence a procédé à la création d'un périmètre de PUP sur le secteur de La Bayot, dans lequel des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) seront conclues avec plusieurs opérateurs.

La requalification des chemins publics existants de la Bayot, de la Bayot à Gournier, de Peyrus et du chemin tenant et aboutissant sur le chemin de la Bayot à Gournier devra permettre de sécuriser et permettre la circulation des différents modes de déplacements à travers le recalibrage des voies de circulations automobiles, la reconfiguration des carrefours, des dispositifs de régularisation de la vitesse et de sécurisation des flux modes doux conformément aux normes PMR. A travers ces travaux, il s'agira également de déployer sous les voies publiques l'ensemble des réseaux : eau potable, éclairage public, eau pluviale, télécom, électricité, gaz, fibre, irrigation, nécessaires aux futures constructions à l'intérieur de ce périmètre.

Enfin, l'aménagement d'un square et la requalification du chemin Gaston Reynaud en voie verte participeront à la qualification des entrées de ce quartier.

Ainsi, la commune de Valence en tant que collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, VRSRA en tant qu'EPCI notamment compétent en matière d'équipement en éclairage public, eau pluviale et fibre et FRANCE LOT se sont rapprochés pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme dont le périmètre intègre le projet de construction du cocontractant.

Le permis d'aménager n° 1600005 en cours d'instruction, devra comporter la présente convention afin de préciser notamment le lieu du PUP ainsi que la durée de validité de ce contrat.

Par délibération en date du 19 décembre 2016, la Ville de Valence autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur de la Bayot portant sur le périmètre défini en annexe.

En application des dispositions de l'article L. 332-11-3 précité, la présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de Valence seule compétente en matière de PLU et par la Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes EPCI compétente d'équipement en éclairage public, eau pluviale et fibre est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement visée dans la présente convention.

Ceci étant dit, il est arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les conditions et modalités de prise en charge financière de la fraction du coût des équipements publics dont la réalisation par la commune et par la communauté d'agglomération est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement (ou de construction) portée par le cocontractant.

Article 2 – DEFINITION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET COÛTS

Pour garantir le bon fonctionnement de l'opération d'aménagement et répondre aux besoins des futurs utilisateurs, la Commune de Valence et la Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes s'engagent à réaliser l'ensemble des équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après et présentés en annexe.

La participation se calcule sur la base de la Surface De Plancher (SDP) déclarée à ce jour dans les permis d'aménager au regard du nombre de logements projeté à l'échelle du secteur dont le périmètre est délimité en pièce jointe. Aussi, toute modification à la baisse de la surface de plancher des permis d'aménager, n'entraînera aucune modification de cette participation.

Programme d'Equipements Publics [PEP]	Coût estimé de la réalisation à répartir	Fraction du coût à la charge de l'ensemble des aménageurs	Part aménageur vis-à-vis secteur 1Aub1 = 8,2150 %	Echéancier de la réalisation
Foncier	253 785 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	15 636 €	2017-2019
Requalification des voies	1 803 283 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	111 105 €	2017-2019
Voie verte chemin Gaston Reynaud	502 259 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	30 945 €	2017-2019
Square avec aire de jeux	258 990 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	15 957 €	2017-2019
Eclairage public des voies	362 586 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	22 340 €	2017-2019
ENEDIS – hors desserte basse tension et branchements	235 921 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	14 536 €	2017-2019
Eau pluviale – hors branchements	665 086 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	40 978 €	2017-2019
Eau potable – hors branchements	468 000 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	28 835 €	2017-2019
Télécom – hors branchements	201 000 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	12 384 €	2017-2019
GRDF – hors	184 200 €	75% du coût estimé de la réalisation	11 349 €	2017-2019

branchements		au prorata de la SDP réalisée		
Fibre – hors branchements	22 791 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	1 404 €	2017-2019
Irrigation	141 600 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	8 724 €	2017-2019
Etude MOE	148 531 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	9 151 €	2017-2019
OPC	90 302 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	5 564 €	2017-2019
CSPS	45 151 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	2 782 €	2017-2019
Total	5 383 486 €		331 690 €	

Le coût prévisionnel total des équipements publics mentionnés ci-dessus à la charge de la commune s'élève à 1 066 927 €.

Le coût prévisionnel total des équipements publics mentionnés ci-dessus à la charge de l'agglomération s'élève à 278 945 €.

Article 3 – PERIMETRE DE LA CONVENTION

Le périmètre d'application de la présente convention correspond au secteur délimité par le plan joint en annexe.

Article 4 – PARTICIPATION DU COCONTRACTANT

La société FRANCE LOT s'engage à verser à la commune et à l'Agglomération la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 2, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention.

Les collectivités s'engagent quant à elle à réaliser les travaux et les équipements selon la liste et le coût prévisionnel fixés à l'article 2 des présentes, et conformément aux descriptifs et plans ci-joints.

4.1- Part du coût des équipements publics mis à la charge du cocontractant

Compte tenu de l'opération d'aménagement projetée et conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, la répartition du coût des équipements publics entre la Commune de Valence, la Communauté d'Agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes et le cocontractant a été déterminée comme décrit ci-après.

La participation de FRANCE LOT est répartie comme suit :

- 8,2150 % de 75 % pour l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation du programme d'équipement public
- 8,2150 % de 75 % pour la requalification des voies publiques existantes de la Bayot, Bayot à Gournier, Peyrus et du chemin tenant et aboutissant sur le chemin de la Bayot à Gournier
- 8,2150 % de 75% pour le déploiement des réseaux eau potable, éclairage public, eau pluviale, télécom, électricité, gaz, fibre, irrigation
- 8,2150 % de 75 % pour l'aménagement de la voie verte Gaston Reynaud
- 8,2150 % de 75 % pour la réalisation d'un square avec une aire de jeux répondant aux besoins d'un périmètre dépassant l'échelle des permis d'aménager
- 8,2150 % de 75 % pour la réalisation des études de MOE et frais liés au suivi de ces travaux par un OPC et CSPS. Ces études seront portées par la Ville de Valence.

Ces dépenses sont imputées à 75 % aux aménageurs puisque les aménagements à réaliser sont quasi-exclusivement liés aux besoins des futurs usagers de ce lotissement et que la collectivité n'a en l'état aucune obligation d'entretenir les chemins ruraux dont la requalification est étroitement liée au projet de construction.

Le reste à charge pour les collectivités est fixé à 25%. Ces dépenses sont prises en charge par la Commune de Valence, excepté en ce qui concerne les travaux sous compétence de l'Agglomération à savoir : l'eau pluviale, la fibre et l'éclairage public.

En ce qui concerne les frais liés aux études, la répartition des 25% entre les deux collectivités est effectuée au prorata du volume des dépenses de chacune d'elle.

4.2- Montant de la participation :

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge du cocontractant s'élève à un montant de 331 690 €, dont 266 968 € pour la Ville de Valence et 64 722 € pour l'Agglomération.

4.3- Forme de la participation :

Le cocontractant s'engage à apporter, à la Commune de Valence, en paiement des terrains non bâtis d'environ 1 614 m², correspondant à l'acquisition d'une bande de terrain sur les parcelles cadastrées section EL n°179, 180, 182 à intégrer dans le domaine public communal pour la réalisation des travaux de voirie et réseaux (annexe : plan rétrocession foncière).

Cette surface sera précisée par les documents d'arpentage et permettront de fixer définitivement la valeur de cet apport.

La valeur de ces terrains a été fixé, au vu de l'avis de France Domaine n° 16-362V0863 en date du 23 septembre 2016 sollicité par la Commune de Valence à 35 €/m².

En conséquence, le montant de la partie financière totale à la charge du cocontactant s'élève à 331 690 €, diminués de la valeur de l'apport en terrain de 56 490 € et dans les limites fixées par l'article 4.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge du cocontractant s'élève à un montant de 275 200 €, dont 210 478 € pour la Ville de Valence et 64 722 € pour l'Agglomération.

Article 5 – ECHEANCIER DES PAIEMENTS

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société FRANCE LOT s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

Pour la participation au financement des travaux relatifs aux équipements publics décrits ci-dessus et en annexe, le règlement s'effectuera par FRANCE LOT suivant les modalités suivantes :

- 30 % à la remise du foncier par le cocontractant auprès de la collectivité
- 30 % à la date de commencement des travaux indiquée dans le premier ordre de service délivré par les collectivités
- 40 % restant à l'achèvement des travaux des collectivités sur présentation des décomptes généraux définitifs

La société FRANCE LOT s'engage à acquitter les sommes dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes.

Les maitrises d'ouvrages, la Ville de Valence et la Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes) devront préalablement aux paiements émettre les avis de paiement correspondants.

Article 6 – MODALITES D'ACTUALISATION ET D'EVOLUTION DES PRIX

La participation du co-contractant sera mise à jour au moment de la signature des DGD :

- Si cette participation recalculée est inférieure à la somme initialement estimée :

Dans le cas d'un trop perçu par la Ville de Valence ou l'Agglomération, l'écart sera reversé au co-contractant,

Dans le cas où le co-contractant doit encore une partie de sa participation à la Ville ou à l'agglomération, l'écart sera défalqué du montant du solde restant dû.

- Si cette participation recalculée est supérieure à la somme initialement estimée, elle sera due par le co-contractant

Quel que soit le cas de figure, l'ajustement de ces montants fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 7 – DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Sous réserve de la maîtrise foncière par la Ville de Valence des terrains d'assiette des équipements à réaliser ou de toute autre contrainte indépendante de la volonté des parties, la Commune et la Communauté d'Agglomération s'engagent à achever au plus tard les travaux précédemment cités pour la fin d'année 2019.

Article 8 - ENGAGEMENT DE LA SOCIETE COCONTRACTANTE

8.1. Autorisation d'urbanisme

Le cocontractant s'engage à présenter des projets d'opération adaptés aux prescriptions d'urbanisme applicables à leurs terrains.

8.2. Maitrise foncière

Le cocontractant s'engage à remettre les terrains au titre de l'article 4, au plus tard, le 31 décembre 2017 afin que les collectivités puissent respecter les délais mentionnées à l'article 7.

8.3. Exécution de l'opération d'aménagement

Le cocontractant s'engage à réaliser l'opération selon les délais suivants, sous réserve de l'absence de recours et de retrait administratif sur ses demandes d'autorisation administrative :

- Rétrocession foncière des terrains nécessaires au programme d'équipement public : 31 décembre 2017

Cette échéance conditionnant l'obligation de la Commune de Valence et la communauté d'agglomération d'engager les travaux d'équipements prévus dans le cadre de la convention de PUP, ils sont susceptibles d'avoir pour conséquence de dégager la commune de sa responsabilité de respecter les délais indiqués à l'article 7.

En cas de non-respect de cette échéance, un avenant à la présente convention pourra alors être établi.

Par ailleurs, il est acté que les collectivités n'engageront les études de maîtrise d'œuvre qu'à la remise du foncier par le cocontractant.

8.4. Garantie de paiement

Le cocontractant s'engage à fournir à la Ville de Valence et à l'Agglomération Valence Sud Rhône Alpe le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre, préalablement agréé par elle, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2298 et 2303 du Code Civil ainsi qu'au bénéfice des dispositions des articles 2309 et 2316 du Code Civil, le paiement de la participation, et des intérêts le cas échéant, dus au titre de la présente convention.

Le dit cautionnement devra être fourni avant le 31 décembre 2017 ; concomitamment à l'apport du foncier par le cocontractant auprès de la collectivité.

Article 9 – EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En application de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les autorisations d'urbanisme délivrées dans le périmètre du PUP sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la présente délibération.

En outre, 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 publics à financer au titre de la présente convention.

Article 10 – CARACTERE EXECUTOIRE DE LA CONVENTION

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie et à l'Hôtel d'Agglomération.

La Ville de Valence et l'Agglomération s'engagent d'un part, à transmettre au contrôle de légalité et à afficher les délibérations autorisant sa signature dans un délai maximum de huit jours à compter de son adoption, et d'autre part, à effectuer les mesures de publicité de la convention prévues à l'article 15 ci-après.

La présente convention est conclue pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'affichage de la signature en mairie et à l'Hôtel d'Agglomération.

Article 11 – NON-RESPECT DE LA CONVENTION

11.1. Non achèvement des travaux par la Commune de Valence ou par Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes

Si les équipements publics définis à l'article 2 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention (article 7), pour des raisons indépendantes de la volonté des collectivités, un avenant à la présente convention devra être établi et la responsabilité de la collectivité ne pourra être recherchée.

11.2. Absence de réalisation ou non achèvement de l'opération d'aménagement par le cocontractant

Dans le cas où le cocontractant n'est pas en mesure de donner suite à (aux) l'autorisation(s) d'urbanisme nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement, objet de la présente convention, ou de l'achever, trois cas de figure sont possibles :

- les équipements publics ont été achevés, auquel cas aucune restitution, ni indemnisation ne pourra être demandée par le cocontractant ;

- les équipements publics ont été commencés par la Ville de Valence ou la communauté d'agglomération, auquel cas le cocontractant est redevable du reste du montants du ;
- les équipements publics n'ont pas été entrepris et n'ont entraîné aucun frais pour la ville de Valence ou la communauté d'agglomération, auquel cas le cocontractant n'aura rien payé et ne pourra prétendre à une indemnisation.

Article 12 – MODIFICATIONS

Toutes modifications des conditions de réalisation et des modalités financières (hors actualisation des montants de travaux) feront obligatoirement l'objet d'un avenant à la présente convention, d'un commun accord entre les parties.

Il est rappelé que la modification de la surface de plancher à la baisse n'entraînera aucun avenant à la convention signée.

Article 13 – CLAUSES SUSPENSIVES

En cas de recours pour excès de pouvoir dirigé contre la délibération portant approbation de la modification n°1 du PLU, portant sur l'urbanisation de la Bayot, la commune de Valence se réserve le droit de résilier de plein droit la présente convention et de restituer les terrains qui auraient été apportés en exécution de la présente convention au cocontractant et ce sans indemnité possible.

Article 14 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention relèvera de la compétence du tribunal administratif de Grenoble.

Les parties s'engagent toutefois à rechercher préalablement une solution amiable au litige.

Article 15 – EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis d'aménager déposé par l'aménageur, ni la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Article 16 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile :

ANNEXES

- **Annexe 1** : Délibération du conseil municipal de création du périmètre de PUP
- **Annexe 2** : Plan de composition du projet – vue d'ensemble
- **Annexe 3** : Description sommaire des travaux
- **Annexe 4** : Plan rétrocession foncière
- **Annexe 5** : Délibération du Conseil Municipal permettant la signature de la présente convention



**CONVENTION DE PROJET URBAIN
PARTENARIAL // BAYOT**

VALGREEN – VILLE DE VALENCE –
VALENCE ROMANS AGGLOMERATION
SUD RHONE ALPES



Date de signature :
N° de convention :

Convention Projet Urbain Partenarial Ville de Valence – Communauté d'Agglomération - VALGREEN Secteur Bayot

Entre :

La **Ville de Valence**, représentée par son Maire, **Monsieur Nicolas Daragon**, dûment autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2016

Ci-après désignée « la Commune de Valence »

D'une part,

Et

La **Communauté d'agglomération Valence Romans Agglomération Sud Rhône Alpes**, représentée par son Vice-Président à l'Administration générale, **Pierre BUIS**, par délégation de son Président, dûment autorisé par délibération du Conseil Communautaire en date du 1er décembre 2016

Ci-après désignée « VRSRA »

Et

La **société VALGREEN**, représentée par **Nicolas TOUZE**, Directeur d'Agence Foncier Conseil Alpes

Ci-après désignée « VALGREEN » ou « le cocontractant »

D'autre part,

Il est tout d'abord rappelé ci-dessous que :

PRÉAMBULE

Le site de la Bayot appartient à la troisième terrasse identifiée dans le PLU, en frange Est de Valence, le long de la LACRA – axe routier majeur de l'agglomération.

Porté par une réflexion stratégique et prospective, le site de La Bayot a été identifié depuis de nombreuses années comme une future extension urbaine maîtrisée et connectée aux tissus résidentiels et économiques proches.

Ce projet d'initiative et sous maîtrise d'ouvrage privé, vise à proposer une opération immobilière mixte qui s'inscrit dans les principes d'urbanisation de la commune de Valence, tel qu'il ressort du PLU en vigueur, et qui respecte l'OAP du PLU en termes de densité et formes urbaines.

L'insuffisance des équipements publics existants au regard du programme de l'opération, rend nécessaire la réalisation de travaux de réaménagement de voiries (élargissement et renforcement des réseaux) et l'aménagement d'espaces de loisirs (aménagement d'une aire de jeux et d'une liaison verte), afin d'accompagner la concrétisation de ce projet et garantir la cohérence de cette urbanisation.

En application des dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4 et R 332-25-1 du code de l'urbanisme, la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) ; la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et par délibération en date du 14 novembre 2015, la Ville de Valence a procédé à la création d'un périmètre de PUP sur le secteur de La Bayot, dans lequel des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) seront conclues avec plusieurs opérateurs.

La requalification des chemins publics existants de la Bayot, de la Bayot à Gournier, de Peyrus et du chemin tenant et aboutissant sur le chemin de la Bayot à Gournier devra permettre de sécuriser et permettre la circulation des différents modes de déplacements à travers le recalibrage des voies de circulations automobiles, la reconfiguration des carrefours, des dispositifs de régularisation de la vitesse et de sécurisation des flux modes doux conformément aux normes PMR. A travers ces travaux, il s'agira également de déployer sous les voies publiques l'ensemble des réseaux : eau potable, éclairage public, eau pluviale, télécom, électricité, gaz, fibre, irrigation, nécessaires aux futures constructions à l'intérieur de ce périmètre.

Enfin, l'aménagement d'un square et la requalification du chemin Gaston Reynaud en voie verte participeront à la qualification des entrées de ce quartier.

Ainsi, la commune de Valence en tant que collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, VRSRA en tant qu'EPCI notamment compétent en matière d'équipement en éclairage public, eau pluviale et fibre et VALGREEN se sont rapprochés pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme dont le périmètre intègre le projet de construction du cocontractant.

Les permis d'aménager n° 1600006 et 1600008 en cours d'instruction, devront comporter la présente convention afin de préciser notamment le lieu du PUP ainsi que la durée de validité de ce contrat.

Par délibération en date du 19 décembre 2016, la Ville de Valence autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur de la Bayot portant sur le périmètre défini en annexe.

En application des dispositions de l'article L. 332-11-3 précité, la présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de Valence seule compétente en matière de PLU et par la Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes EPCI compétente d'équipement en éclairage public, eau pluviale et fibre est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement visée dans la présente convention.

Ceci étant dit, il est arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les conditions et modalités de prise en charge financière de la fraction du coût des équipements publics dont la réalisation par la commune et par la communauté d'agglomération est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement (ou de construction) portée par le cocontractant.

Article 2 – DEFINITION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET COÛTS

Pour garantir le bon fonctionnement de l'opération d'aménagement et répondre aux besoins des futurs utilisateurs, la Commune de Valence et la Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes s'engagent à réaliser l'ensemble des équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après et présentés en annexe.

La participation se calcule sur la base de la Surface De Plancher (SDP) déclarée à ce jour dans les permis d'aménager au regard du nombre de logements projeté à l'échelle du secteur dont le périmètre est délimité en pièce jointe. Aussi, toute modification à la baisse de la surface de plancher des permis d'aménager, n'entraînera aucune modification de cette participation.

Programme d'Equipements Publics [PEP]	Coût estimé de la réalisation à répartir	Fraction du coût à la charge de l'ensemble des aménageurs	Part aménageur vis-à-vis secteur 1Aub1 = 37.3173 %	Echéancier de la réalisation
Foncier	253 785 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	71 029 €	2017-2019
Requalification des voies	1 803 283 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	504 702 €	2017-2019
Voie verte chemin Gaston Reynaud	502 259 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	140 572	2017-2019
Square avec aire de jeux	258 990 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	72 486 €	2017-2019
Eclairage public des voies	362 586 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	101 480 €	2017-2019
ENEDIS – hors desserte basse tension et branchements	235 921 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	66 030 €	2017-2019
Eau pluviale – hors branchements	665 086 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	186 144 €	2017-2019
Eau potable – hors branchements	468 000 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	130 984 €	2017-2019
Télécom – hors branchements	201 000 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	56 256 €	2017-2019
GRDF – hors	184 200 €	75% du coût estimé de la réalisation	51 554 €	2017-2019

branchements		au prorata de la SDP réalisée		
Fibre – hors branchements	22 791 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	6 379 €	2017-2019
Irrigation	141 600 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	39 631 €	2017-2019
Etude MOE	148 531 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	41 571 €	2017-2019
OPC	90 302 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	25 274 €	2017-2019
CSPS	45 151 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	12 637 €	2017-2019
Total	5 383 486 €		1 506 729 €	

Le coût prévisionnel total des équipements publics mentionnés ci-dessus à la charge de la commune s'élève à 1 066 927 €.

Le coût prévisionnel total des équipements publics mentionnés ci-dessus à la charge de l'agglomération s'élève à 278 945 €.

Article 3 – PERIMETRE DE LA CONVENTION

Le périmètre d'application de la présente convention correspond au secteur délimité par le plan joint en annexe.

Article 4 – PARTICIPATION DU COCONTRACTANT

La société VALGREEN s'engage à verser à la commune et à l'Agglomération la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 2, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention.

Les collectivités s'engagent quant à elle à réaliser les travaux et les équipements selon la liste et le coût prévisionnel fixés à l'article 2 des présentes, et conformément aux descriptifs et plans ci-joints.

4.1- Part du coût des équipements publics mis à la charge du cocontractant

Compte tenu de l'opération d'aménagement projetée et conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, la répartition du coût des équipements publics entre la Commune de Valence, la Communauté d'Agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes et le cocontractant a été déterminée comme décrit ci-après.

La participation de VALGREEN est répartie comme suit :

- 37,3173 % de 75 % pour l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation du programme d'équipement public

- 37,3173 % de 75 % pour la requalification des voies publiques existantes de la Bayot, Bayot à Gournier, Peyrus et du chemin tenant et aboutissant sur le chemin de la Bayot à Gournier
- 37,3173 % de 75% pour le déploiement des réseaux eau potable, éclairage public, eau pluviale, télécom, électricité, gaz, fibre, irrigation
- 37,3173 % de 75 % pour l'aménagement de la voie verte Gaston Reynaud
- 37,3173 % de 75 % pour la réalisation d'un square avec une aire de jeux répondant aux besoins d'un périmètre dépassant l'échelle des permis d'aménager
- 37,3173 % de 75 % pour la réalisation des études de MOE et frais liés au suivi de ces travaux par un OPC et CSPS. Ces études seront portées par la Ville de Valence.

Ces dépenses sont imputées à 75 % aux aménageurs puisque les aménagements à réaliser sont quasi-exclusivement liés aux besoins des futurs usagers de ce lotissement et que la collectivité n'a en l'état aucune obligation d'entretenir les chemins ruraux dont la requalification est étroitement liée au projet de construction.

Le reste à charge pour les collectivités est fixé à 25%. Ces dépenses sont prises en charge par la Commune de Valence, excepté en ce qui concerne les travaux sous compétence de l'Agglomération à savoir : l'eau pluviale, la fibre et l'éclairage public.

En ce qui concerne les frais liés aux études, la répartition des 25% entre les deux collectivités est effectuée au prorata du volume des dépenses de chacune d'elle.

4.2- Montant de la participation :

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge du cocontractant s'élève à un montant de 1 506 729 €, dont 1 212 725€ pour la Ville de Valence et 294 003 € pour l'Agglomération.

4.3- Forme de la participation :

Le cocontractant s'engage à apporter, à la Commune de Valence, en paiement des terrains non bâtis d'environ 4 417 m², correspondant à l'acquisition d'une bande de terrain sur les parcelles cadastrées section ZN n°67, 68, 71, 175, 176, section ZO n°2, 5 et 141, à intégrer dans le domaine public communal pour la réalisation des travaux de voirie et réseaux (annexe : plan de rétrocession foncière).

Cette surface sera précisée par les documents d'arpentage et permettront de fixer définitivement la valeur de cet apport.

La valeur de ces terrains a été fixé, au vu de l'avis de France Domaine n° 16-362V0863 en date du 23 septembre 2016 sollicité par la Commune de Valence à 35 €/m².

En conséquence, le montant de la partie financière totale à la charge du cocontactant s'élève à 1 506 729 €, diminués de la valeur de l'apport en terrain de 154 595 € et dans les limites fixées par l'article 4.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge du cocontractant s'élève à un montant de 1 352 134 €, dont 1 058 131 € pour la Ville de Valence et 294 003 € pour l'Agglomération.

Article 5 – ECHEANCIER DES PAIEMENTS

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

Pour la participation au financement des travaux relatifs aux équipements publics décrits ci-dessus et en Annexe , le règlement s'effectuera par VALGREEN suivant les modalités suivantes :

- 30 % à la remise du foncier par le cocontractant auprès de la collectivité
- 30 % à la date de commencement des travaux indiquée dans le premier ordre de service délivré par les collectivités
- 40 % restant à l'achèvement des travaux des collectivités sur présentation des décomptes généraux définitifs

La société VALGREEN s'engage à acquitter les sommes dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes.

Les maitrises d'ouvrages, la Ville de Valence et la Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes) devront préalablement aux paiements émettre les avis de paiement correspondants.

Article 6 – MODALITES D'ACTUALISATION ET D'EVOLUTION DES PRIX

La participation du co-contractant sera mise à jour au moment de la signature des DGD :

- Si cette participation recalculée est inférieure à la somme initialement estimée :

Dans le cas d'un trop perçu par la Ville de Valence ou l'Agglomération, l'écart sera reversé au co-contractant,

Dans le cas où le co-contractant doit encore une partie de sa participation à la Ville ou à l'agglomération, l'écart sera défalqué du montant du solde restant dû.

- Si cette participation recalculée est supérieure à la somme initialement estimée, elle sera due par le co-contractant

Quel que soit le cas de figure, l'ajustement de ces montants fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 7 – DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Sous réserve de la maîtrise foncière par la Ville de Valence des terrains d'assiette des équipements à réaliser ou de toute autre contrainte indépendante de la volonté des parties, la Commune et la Communauté d'Agglomération s'engagent à achever au plus tard les travaux précédemment cités pour la fin d'année 2019.

Article 8 - ENGAGEMENT DE LA SOCIETE COCONTRACTANTE

8.1. Autorisation d'urbanisme

Le cocontractant s'engage à présenter des projets d'opération adaptés aux prescriptions d'urbanisme applicables à leurs terrains.

8.2. Maitrise foncière

Le cocontractant s'engage à remettre les terrains au titre de l'article 4, au plus tard, le 30 septembre 2017 afin que les collectivités puissent respecter les délais mentionnées à l'article 7.

8.3. Exécution de l'opération d'aménagement

Le cocontractant s'engage à réaliser l'opération selon les délais suivants, sous réserve de l'absence de recours et de retrait administratif sur ses demandes d'autorisation administrative :

- Rétrocession foncière des terrains nécessaires au programme d'équipement public : 30 septembre 2017

Cette échéance conditionnant l'obligation de la Commune de Valence et la communauté d'agglomération d'engager les travaux d'équipements prévus dans le cadre de la convention de PUP, ils sont susceptibles d'avoir pour conséquence de dégager la commune de sa responsabilité de respecter les délais indiqués à l'article 7.

En cas de non-respect de cette échéance, un avenant à la présente convention pourra alors être établi.

Par ailleurs, il est acté que les collectivités n'engageront les études de maîtrise d'œuvre qu'à la remise du foncier par le cocontractant.

8.4. Garantie de paiement

Le cocontractant s'engage à fournir à la Ville de Valence et à l'Agglomération Valence Sud Rhône Alpe le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre, préalablement agréé par elle, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2298 et 2303 du Code Civil ainsi qu'au bénéfice des dispositions des articles 2309 et 2316 du Code Civil, le paiement de la participation, et des intérêts le cas échéant, dus au titre de la présente convention.

Le dit cautionnement devra être fourni avant le 30 septembre 2017 ; concomitamment à l'apport du foncier par le cocontractant auprès de la collectivité.

Article 9 – EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En application de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les autorisations d'urbanisme délivrées dans le périmètre du PUP sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la présente délibération.

En outre, 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 publics à financer au titre de la présente convention.

Article 10 – CARACTERE EXECUTOIRE DE LA CONVENTION

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie et à l'Hôtel d'Agglomération.

La Ville de Valence et l'Agglomération s'engagent d'un part, à transmettre au contrôle de légalité et à afficher les délibérations autorisant sa signature dans un délai maximum de huit jours à compter de son adoption, et d'autre part, à effectuer les mesures de publicité de la convention prévues à l'article 15 ci-après.

La présente convention est conclue pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'affichage de la signature en mairie et à l'Hôtel d'Agglomération.

Article 11 – NON-RESPECT DE LA CONVENTION

11.1. Non achèvement des travaux par la Commune de Valence ou par Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes

Si les équipements publics définis à l'article 2 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention (article 7), pour des raisons indépendantes de la volonté des collectivités, un avenant à la présente convention devra être établi et la responsabilité de la collectivité ne pourra être recherchée.

11.2. Absence de réalisation ou non achèvement de l'opération d'aménagement par le cocontractant

Dans le cas où le cocontractant n'est pas en mesure de donner suite à (aux) l'autorisation(s) d'urbanisme nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement, objet de la présente convention, ou de l'achever, trois cas de figure sont possibles :

- les équipements publics ont été achevés, auquel cas aucune restitution, ni indemnisation ne pourra être demandée par le cocontractant ;

- les équipements publics ont été commencés par la Ville de Valence ou la communauté d'agglomération, auquel cas le cocontractant est redevable du reste du montants du ;
- les équipements publics n'ont pas été entrepris et n'ont entraîné aucun frais pour la ville de Valence ou la communauté d'agglomération, auquel cas le cocontractant n'aura rien payé et ne pourra prétendre à une indemnisation.

Article 12 – MODIFICATIONS

Toutes modifications des conditions de réalisation et des modalités financières (hors actualisation des montants de travaux) feront obligatoirement l'objet d'un avenant à la présente convention, d'un commun accord entre les parties.

Il est rappelé que la modification de la surface de plancher à la baisse n'entraînera aucun avenant à la convention signée.

Article 13 – CLAUSES SUSPENSIVES

En cas de recours pour excès de pouvoir dirigé contre la délibération portant approbation de la modification n°1 du PLU, portant sur l'urbanisation de la Bayot, la commune de Valence se réserve le droit de résilier de plein droit la présente convention et de restituer les terrains qui auraient été apportés en exécution de la présente convention au cocontractant et ce sans indemnité possible.

Article 14 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention relèvera de la compétence du tribunal administratif de Grenoble.

Les parties s'engagent toutefois à rechercher préalablement une solution amiable au litige.

Article 15 – EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis d'aménager déposé par l'aménageur, ni la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Article 16 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile :

ANNEXES

2 **Annexe 1** : Délibération du conseil municipal de création du périmètre de PUP

3 **Annexe 2** : Plan de composition du projet – vue d'ensemble

4 **Annexe 3** : Description sommaire des travaux

5 **Annexe 4** : Projet initial document d'arpentage – Plan de rétrocession foncière

6 **Annexe 5** : Délibération du Conseil Municipal permettant la signature de la présente convention

VILLE DE
VALENCE

**CONVENTION DE PROJET URBAIN
PARTENARIAL // BAYOT**

SARL DOMAINE DU VERGER – VILLE DE
VALENCE – VALENCE ROMANS
AGGLOMERATION SUD RHONE ALPES

Date de signature :

N° de convention :

Convention Projet Urbain Partenarial Ville de Valence – Communauté d'agglomération – SARL DOMAINE DU VERGER Secteur Bayot

Entre :

La **Ville de Valence**, représentée par son Maire, **Monsieur Nicolas Daragon**, dûment autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2016

Ci-après désignée « la Commune de Valence »

D'une part,

Et

La **Communauté d'agglomération Valence Romans Agglomération Sud Rhône Alpes**, représentée par son Vice-Président à l'Administration générale, **Pierre BUIS**, par délégation de son Président, dûment autorisé par délibération du Conseil Communautaire en date du 1er décembre 2016

Ci-après désignée « VRSRA »

Et

La **Société SARL Domaine du verger** représentée par **Laurent Maisonnas**, Président de la SARL

Ci-après désignée « SARL Domaine du verger » ou « le cocontractant »

D'autre part,

Il est tout d'abord rappelé ci-dessous que :

PRÉAMBULE

Le site de la Bayot appartient à la troisième terrasse identifiée dans le PLU, en frange Est de valence, le long de la LACRA – axe routier majeur de l'agglomération.

Porté par une réflexion stratégique et prospective, le site de La Bayot a été identifié depuis de nombreuses années comme une future extension urbaine maîtrisée et connectée aux tissus résidentiels et économiques proches.

Ce projet d'initiative et sous maîtrise d'ouvrage privé, vise à proposer une opération immobilière mixte qui s'inscrit dans les principes d'urbanisation de la commune de Valence, tel qu'il ressort du PLU en vigueur, et qui respecte l'OAP du PLU en termes de densité et formes urbaines.

L'insuffisance des équipements publics existants au regard du programme de l'opération, rend nécessaire la réalisation de travaux de réaménagement de voiries (élargissement et renforcement des réseaux) et l'aménagement d'espaces de loisirs (aménagement d'une aire de jeux et d'une liaison verte), afin d'accompagner la concrétisation de ce projet et garantir la cohérence de cette urbanisation.

En application des dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4 et R 332-25-1 du code de l'urbanisme, la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) ; la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et par délibération en date du 14 novembre 2015, la Ville de Valence a procédé à la création d'un périmètre de PUP sur le secteur de La Bayot, dans lequel des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) seront conclues avec plusieurs opérateurs.

La requalification des chemins publics existants de la Bayot, de la Bayot à Gournier, de Peyrus et du chemin tenant et aboutissant sur le chemin de la Bayot à Gournier devra permettre de sécuriser et permettre la circulation des différents modes de déplacements à travers le recalibrage des voies de circulations automobiles, la reconfiguration des carrefours, des dispositifs de régularisation de la vitesse et de sécurisation des flux modes doux conformément aux normes PMR. A travers ces travaux, il s'agira également de déployer sous les voies publiques l'ensemble des réseaux : eau potable, éclairage public, eau pluviale, télécom, électricité, gaz, fibre, irrigation, nécessaires aux futures constructions à l'intérieur de ce périmètre.

Enfin, l'aménagement d'un square et la requalification du chemin Gaston Reynaud en voie verte participeront à la qualification des entrées de ce quartier.

Ainsi, la commune de Valence en tant que collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, VRSRA en tant qu'EPCI notamment compétent en matière d'équipement en éclairage public, eau pluviale et fibre et la SARL Domaine du verger se sont rapprochés pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme dont le périmètre intègre le projet de construction du cocontractant.

Le permis d'aménager n° 1600007 en cours d'instruction, devra comporter la présente convention afin de préciser notamment le lieu du PUP ainsi que la durée de validité de ce contrat.

Par délibération en date du 19 décembre 2016, la Ville de Valence autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur de la Bayot portant sur le périmètre défini en annexe.

En application des dispositions de l'article L. 332-11-3 précité, la présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de Valence seule compétente en matière de PLU et par la Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes EPCI compétente d'équipement en éclairage public, eau pluviale et fibre est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement visée dans la présente convention.

Ceci étant dit, il est arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les conditions et modalités de prise en charge financière de la fraction du coût des équipements publics dont la réalisation par la commune et par la communauté d'agglomération est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement (ou de construction) portée par le cocontractant.

Article 2 – DEFINITION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET COÛTS

Pour garantir le bon fonctionnement de l'opération d'aménagement et répondre aux besoins des futurs utilisateurs, la Commune de Valence et la Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes s'engagent à réaliser l'ensemble des équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après et présentés en annexe.

La participation se calcule sur la base de la Surface De Plancher (SDP) déclarée à ce jour dans les permis d'aménager au regard du nombre de logements projeté à l'échelle du secteur dont le périmètre est délimité en pièce jointe. Aussi, toute modification à la baisse de la surface de plancher des permis d'aménager, n'entraînera aucune modification de cette participation.

Programme d'Equipements Publics [PEP]	Coût estimé de la réalisation à répartir	Fraction du coût à la charge de l'ensemble des aménageurs	Part aménageur vis-à-vis secteur 1Aub1 = 7,4677 %	Echéancier de la réalisation
Foncier	253 785 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	14 214 €	2017-2019
Requalification des voies	1 803 283 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	100 998 €	2017-2019
Voie verte chemin Gaston Reynaud	502 259 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	28 130 €	2017-2019
Square avec aire de jeux	258 990 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	14 505 €	2017-2019
Eclairage public des voies	362 586 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	20 308 €	2017-2019
ENEDIS – hors desserte basse tension et branchements	235 921 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	13 213 €	2017-2019
Eau pluviale – hors branchements	665 086 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	37 250 €	2017-2019
Eau potable – hors branchements	468 000 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	26 212 €	2017-2019
Télécom – hors branchements	201 000 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	11 258 €	2017-2019
GRDF – hors	184 200 €	75% du coût estimé de la réalisation	10 317 €	2017-2019

branchements		au prorata de la SDP réalisée		
Fibre – hors branchements	22 791 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	1 276 €	2017-2019
Irrigation	141 600 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	7 931 €	2017-2019
Etude MOE	148 531 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	8 319 €	2017-2019
OPC	90 302 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	5 058 €	2017-2019
CSPS	45 151 €	75% du coût estimé de la réalisation au prorata de la SDP réalisée	2 529 €	2017-2019
Total	5 383 486 €		301 518 €	

Le coût prévisionnel total des équipements publics mentionnés ci-dessus à la charge de la commune s'élève à 1 066 927 €.

Le coût prévisionnel total des équipements publics mentionnés ci-dessus à la charge de l'agglomération s'élève à 278 945 €.

Article 3 – PERIMETRE DE LA CONVENTION

Le périmètre d'application de la présente convention correspond au secteur délimité par le plan joint en annexe.

Article 4 – PARTICIPATION DU COCONTRACTANT

La société SARL Domaine du verger s'engage à verser à la commune et à l'Agglomération la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 2, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention.

Les collectivités s'engagent quant à elle à réaliser les travaux et les équipements selon la liste et le coût prévisionnel fixés à l'article 2 des présentes, et conformément aux descriptifs et plans ci-joints.

4.1- Part du coût des équipements publics mis à la charge du cocontractant

Compte tenu de l'opération d'aménagement projetée et conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, la répartition du coût des équipements publics entre la Commune de Valence, la Communauté d'Agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes et le cocontractant a été déterminée comme décrit ci-après.

La participation de SARL Domaine du verger est répartie comme suit :

- 7,4677 % de 75 % pour l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation du programme d'équipement public
- 7,4677 % de 75 % pour la requalification des voies publiques existantes de la Bayot, Bayot à Gournier, Peyrus et du chemin tenant et aboutissant sur le chemin de la Bayot à Gournier
- 7,4677 % de 75% pour le déploiement des réseaux eau potable, éclairage public, eau pluviale, télécom, électricité, gaz, fibre, irrigation
- 7,4677 % de 75 % pour l'aménagement de la voie verte Gaston Reynaud
- 7,4677 % de 75 % pour la réalisation d'un square avec une aire de jeux répondant aux besoins d'un périmètre dépassant l'échelle des permis d'aménager
- 7,4677 % de 75 % pour la réalisation des études de MOE et frais liés au suivi de ces travaux par un OPC et CSPS. Ces études seront portées par la Ville de Valence.

Ces dépenses sont imputées à 75 % aux aménageurs puisque les aménagements à réaliser sont quasi-exclusivement liés aux besoins des futurs usagers de ce lotissement et que la collectivité n'a en l'état aucune obligation d'entretenir les chemins ruraux dont la requalification est étroitement liée au projet de construction.

Le reste à charge pour les collectivités est fixé à 25%. Ces dépenses sont prises en charge par la Commune de Valence, excepté en ce qui concerne les travaux sous compétence de l'Agglomération à savoir : l'eau pluviale, la fibre et l'éclairage public.

En ce qui concerne les frais liés aux études, la répartition des 25% entre les deux collectivités est effectuée au prorata du volume des dépenses de chacune d'elle.

4.2- Montant de la participation :

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge du cocontractant s'élève à un montant de 301 518 €, dont 242 684 € pour la Ville de Valence et 58 834 € pour l'Agglomération.

4.3- Forme de la participation :

Le cocontractant s'engage à apporter, à la Commune de Valence, en paiement des terrains non bâtis d'environ 807 m², correspondant à l'acquisition d'une bande de terrain sur les parcelles cadastrées section EL n°185, 187, 243, 348, 349, à intégrer dans le domaine public communal pour la réalisation des travaux de voirie et réseaux (annexe : document arpentage).

Cette surface sera précisée par les documents d'arpentage et permettront de fixer définitivement la valeur de cet apport.

La valeur de ces terrains a été fixé, au vu de l'avis de France Domaine n° 16-362V0863 en date du 23 septembre 2016 sollicité par la Commune de Valence à 35 €/m².

En conséquence, le montant de la partie financière totale à la charge du cocontractant s'élève à 301 518 €, diminués de la valeur de l'apport en terrain de 28 245 € et dans les limites fixées par l'article 4.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge du cocontractant s'élève à un montant de 273 273 €, dont 214 439 € pour la Ville de Valence et 58 834 € pour l'Agglomération.

Article 5 – ECHEANCIER DES PAIEMENTS

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la société SARL Domaine du verger s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

Pour la participation au financement des travaux relatifs aux équipements publics décrits ci-dessus et en annexe, le règlement s'effectuera par la SARL Domaine du verger suivant les modalités suivantes :

- 30 % à la remise du foncier par le cocontractant auprès de la collectivité
- 30 % à la date de commencement des travaux indiquée dans le premier ordre de service délivré par les collectivités
- 40 % restant à l'achèvement des travaux des collectivités sur présentation des décomptes généraux définitifs

La société Domaine du verger s'engage à acquitter les sommes dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes.

Les maîtrises d'ouvrages, la Ville de Valence et la Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes) devront préalablement aux paiements émettre les avis de paiement correspondants.

Article 6 – MODALITES D'ACTUALISATION ET D'EVOLUTION DES PRIX

La participation du co-contractant sera mise à jour au moment de la signature des DGD :

- Si cette participation recalculée est inférieure à la somme initialement estimée :

Dans le cas d'un trop perçu par la Ville de Valence ou l'Agglomération, l'écart sera reversé au co-contractant,

Dans le cas où le co-contractant doit encore une partie de sa participation à la Ville ou à l'agglomération, l'écart sera défalqué du montant du solde restant dû.

- Si cette participation recalculée est supérieure à la somme initialement estimée, elle sera due par le co-contractant

Quel que soit le cas de figure, l'ajustement de ces montants fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 7 – DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Sous réserve de la maîtrise foncière par la Ville de Valence des terrains d'assiette des équipements à réaliser ou de toute autre contrainte indépendante de la volonté des parties, la Commune et la Communauté d'Agglomération s'engagent à achever au plus tard les travaux précédemment cités pour la fin d'année 2019.

Article 8 - ENGAGEMENT DE LA SOCIETE COCONTRACTANTE

8.1. Autorisation d'urbanisme

Le cocontractant s'engage à présenter des projets d'opération adaptés aux prescriptions d'urbanisme applicables à leurs terrains.

8.2. Maitrise foncière

Le cocontractant s'engage à remettre les terrains au titre de l'article 4, au plus tard le 30 septembre 2017 afin que les collectivités puissent respecter les délais mentionnées à l'article 7.

8.3. Exécution de l'opération d'aménagement

Le cocontractant s'engage à réaliser l'opération selon les délais suivants, sous réserve de l'absence de recours et de retrait administratif sur ses demandes d'autorisation administrative :

- Rétrocession foncière des terrains nécessaires au programme d'équipement public : 30 septembre 2017

Cette échéance conditionnant l'obligation de la Commune de Valence et la communauté d'agglomération d'engager les travaux d'équipements prévus dans le cadre de la convention de PUP, ils sont susceptibles d'avoir pour conséquence de dégager la commune de sa responsabilité de respecter les délais indiqués à l'article 7.

En cas de non-respect de cette échéance, un avenant à la présente convention pourra alors être établi.

Par ailleurs, il est acté que les collectivités n'engageront les études de maitrise d'œuvre qu'à la remise du foncier par le cocontractant.

8.4. Garantie de paiement

Le cocontractant s'engage à fournir à la Ville de Valence et à l'Agglomération Valence Sud Rhône Alpe le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre, préalablement agréé par elle, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2298 et 2303 du Code Civil ainsi qu'au bénéfice des dispositions des articles 2309 et 2316 du Code Civil, le paiement de la participation, et des intérêts le cas échéant, dus au titre de la présente convention.

Le dit cautionnement devra être fourni avant le 30 septembre 2017 ; concomitamment à l'apport du foncier par le cocontractant auprès de la collectivité.

Article 9 – EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En application de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les autorisations d'urbanisme délivrées dans le périmètre du PUP sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la présente délibération.

En outre, 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 publics à financer au titre de la présente convention.

Article 10 – CARACTERE EXECUTOIRE DE LA CONVENTION

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie et à l'Hôtel d'Agglomération.

La Ville de Valence et l'Agglomération s'engagent d'un part, à transmettre au contrôle de légalité et à afficher les délibérations autorisant sa signature dans un délai maximum de huit jours à compter de son adoption, et d'autre part, à effectuer les mesures de publicité de la convention prévues à l'article 15 ci-après.

La présente convention est conclue pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'affichage de la signature en mairie et à l'Hôtel d'Agglomération.

Article 11 – NON-RESPECT DE LA CONVENTION

11.1. Non achèvement des travaux par la Commune de Valence ou par Communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes

Si les équipements publics définis à l'article 2 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention (article 7), pour des raisons indépendantes de la volonté des collectivités, un avenant à la présente convention devra être établi et la responsabilité de la collectivité ne pourra être recherchée.

11.2. Absence de réalisation ou non achèvement de l'opération d'aménagement par le cocontractant

Dans le cas où le cocontractant n'est pas en mesure de donner suite à (aux) l'autorisation(s) d'urbanisme nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement, objet de la présente convention, ou de l'achever, trois cas de figure sont possibles :

- les équipements publics ont été achevés, auquel cas aucune restitution, ni indemnisation ne pourra être demandée par le cocontractant ;

- les équipements publics ont été commencés par la Ville de Valence ou la communauté d'agglomération, auquel cas le cocontractant est redevable du reste du montants du ;
- les équipements publics n'ont pas été entrepris et n'ont entraîné aucun frais pour la ville de Valence ou la communauté d'agglomération, auquel cas le cocontractant n'aura rien payé et ne pourra prétendre à une indemnisation.

Article 12 – MODIFICATIONS

Toutes modifications des conditions de réalisation et des modalités financières (hors actualisation des montants de travaux) feront obligatoirement l'objet d'un avenant à la présente convention, d'un commun accord entre les parties.

Il est rappelé que la modification de la surface de plancher à la baisse n'entraînera aucun avenant à la convention signée.

Article 13 – CLAUSES SUSPENSIVES

En cas de recours pour excès de pouvoir dirigé contre la délibération portant approbation de la modification n°1 du PLU, portant sur l'urbanisation de la Bayot, la commune de Valence se réserve le droit de résilier de plein droit la présente convention et de restituer les terrains qui auraient été apportés en exécution de la présente convention au cocontractant et ce sans indemnité possible.

Article 14 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention relèvera de la compétence du tribunal administratif de Grenoble.

Les parties s'engagent toutefois à rechercher préalablement une solution amiable au litige.

Article 15 – EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis d'aménager déposé par l'aménageur, ni la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Article 16 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile :

ANNEXES

- **Annexe 1** : Délibération du conseil municipal de création du périmètre de PUP
- **Annexe 2** : Plan de composition du projet – vue d'ensemble
- **Annexe 3** : Description sommaire des travaux
- **Annexe 4** : Projet document d'arpentage
- **Annexe 5** : Délibération du Conseil Municipal permettant la signature de la présente convention

Délibération du Conseil Municipal Séance du 19 décembre 2016 à 18 heures 00

Présent(e)s:

Nicolas DARAGON, Véronique PUGEAT, Franck SOULIGNAC, Hélène BELLON, Michel PONSARD CHAREYRE, Annie-Paule TENNERONI, Jacques BONNEMAYRE, Flore DA COSTA FERNANDES, Lionel BRARD, Nancy CHALAL, Laurent MONNET, Annie KOULAKSEZIAN-ROMY, Franck DIRATZONIAN-DAUMAS, Anne-Laure THIBAUT, Renaud POUTOT, Pierre VIGER, Sylvain PREVOST, Anne JUNG, Nancie MASSIN, Laurence DALLARD, Lorette NORMANT, Jean-Luc CHAUMONT, Olivier DESSEAUX, Sylvain FAURIEL, Georges RASTKLAN, Brice RUEL, Jean-Charles FAIVRE-PIERRET, Céline PONCELET, Kérha AMIRI, Adem BENCHELLOUG, Gérard BOUCHET, Patrick ROYANNEZ, Khadra YAHIA BENATTIA, Pascal GIRARD, Pierre-Jean VEYRET, Marc WEILER, Bernard SIRONNEAU

Excusé(e)s représenté(e)s :

Françoise MOUNIER par Anne-Laure THIBAUT
Martine PERALDE par Michel PONSARD CHAREYRE
Denis MAURIN par Lionel BRARD
Anne-Valérie PINET par Anne JUNG
Cécile PAULET par Brice RUEL
Aynur AMGHAR CELEP par Nancie MASSIN
Jean-Baptiste RYCKELYNCK par Céline PONCELET
Nathalie ILIOZER par Véronique PUGEAT
Michèle RIVASI par Marc WEILER
Pascale LEONARD par Olivier DESSEAUX
Françoise CASALINO par Pierre-Jean VEYRET

Absent(e)s :

Zabida NAKIB-COLOMB

Objet :	Délimitation périmètre PUP la Bayot
Direction :	Direction de l'Urbanisme

Monsieur le Maire expose :

Le site de la Bayot appartient à la troisième terrasse identifiée dans le PLU, en frange Est de Valence, le long de la LACRA - axe routier majeur de l'agglomération.

Porté par une réflexion stratégique et prospective, le site de La Bayot a été identifié depuis de nombreuses années comme une future extension urbaine maîtrisée et connectée aux tissus résidentiels et économiques proches.

Les principes d'aménagement du secteur de la Bayot figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui encadre l'urbanisation du secteur urbanisable à court terme : 1AUB.

L'insuffisance des équipements publics existants au regard du programme des opérations, rend nécessaire la réalisation de travaux de réaménagement de voiries (élargissement et renforcement des réseaux) et l'aménagement d'espaces de loisirs (aménagement d'une aire de jeux et d'une liaison verte), afin d'accompagner la concrétisation des futurs projets et garantir la cohérence de cette urbanisation.

Comme présenté dans le cadre de la procédure de concertation préalable, dont le bilan a été approuvé lors du conseil municipal du 18 avril 2016, ce secteur fait l'objet d'un premier projet de construction (d'environ 359 logements) porté par des aménageurs privés : VALGREEN, FRANCELOT et VALRIM.

Cette opération immobilière est constituée de différentes unités foncières situées de part et d'autre des voies gérées par la commune : chemin de la Bayot - chemin de la Bayot à Gournier - chemin de Peyrus - chemin tenant et aboutissant sur le chemin de la Bayot à Gournier.

Ce projet d'initiative et sous maîtrise d'ouvrage privé, vise à proposer une opération immobilière mixte qui s'inscrit dans le principe d'urbanisme de la commune de Valence, tel qu'il ressort du PLU en vigueur, et qui respecte l'OAP du PLU en termes de densité et formes urbaines.

Ces travaux, essentiels pour la réalisation de l'opération de VALGREEN, FRANCELOT et VALRIM présentent également un intérêt pour le développement global du secteur.

Aussi, en application du II de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme (instauré par la loi ALUR), la commune peut :

- Définir, pour une durée de 10 ans, un périmètre global de PUP à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui réaliseront des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces 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 ;
- Fixer les modalités de partage des coûts des équipements à réaliser.

La commune de Valence et la communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes agissant en qualité de maître d'ouvrage, chacune pour leurs propres compétences, réaliseront les actes et programmes d'équipements publics nécessaires aux besoins des opérations immobilières qui seront projetées à l'intérieur ; étant entendu que seule la Ville de Valence est compétente en matière de PLU.

A cet effet, le programme des équipements publics, présenté en annexe « descriptif sommaire des travaux », prévoit les travaux suivants sur le secteur 1AUb1 :

- La maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation du programme des équipements publics
 - Requalification des chemins existants de la Bayot, de la Bayot à Gournier, de Peyrus et du chemin tenant et aboutissant sur le chemin de la Bayot à Gournier afin de sécuriser et permettre la circulation des différents modes de déplacements. Ces travaux portent sur le recalibrage des voies de circulations automobiles en double sens, la reconfiguration des carrefours, des dispositifs de régularisation de la vitesse et de sécurisation des flux modes doux.
 - Déploiement sous les voies publiques de l'ensemble des réseaux : eau potable, éclairage public, eau pluviale, télécom, électricité, gaz, fibre, irrigation, nécessaires pour permettre les futures constructions à l'intérieur de ce périmètre.
A noter que le projet ne prend pas en compte les branchements pour le raccordement des parcelles ni la desserte basse tension depuis les postes. Ces branchements restent dès lors à la charge intégrale des aménageurs.
Par ailleurs, l'assainissement est exclu du PUP ; la Communauté d'Agglomération Valence Agglomération Sud Rhône Alpes souhaitant mobiliser la PFAC pour financer ce poste de dépenses.
 - Réaménagement du chemin Gaston Reynaud et ses espaces de délaissé en voie verte paysager pour les modes doux : vélo / piétons avec une structure de chaussée permettant le passage occasionnel de poids lourds.
- Aménagement d'un square avec une aire de jeux sur une emprise de 1600m² afin de participer à la création d'un lieu de vie à l'échelle de ce nouveau quartier.

De manière à financer ce Programme d'Equipement Public (PEP), la Ville de Valence et la communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes souhaitent instaurer un périmètre de PUP.

Des conventions PUP spécifiques seront conclues dans ce périmètre avec plusieurs opérateurs dont VALGREEN, FRANCELOT et VALRIM. Elles seront signées préalablement à la délivrance d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire. Une convention type est annexée à la présente délibération.

Etant précisé que la loi exclut les équipements propres qui seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'opérateur ou du constructeur qui en financeront directement leur coût.

VU la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) ;

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

VU les articles L 332-11-3 et L.332-11-4, R 332-25-1 du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération n°2015/12-21/62 du 21 décembre 2015 approuvant la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme et portant notamment sur l'adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Bayot ;

VU la délibération n° 2015/09-28/45 du 28 septembre 2015 approuvant les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement de la Bayot, ainsi que les modalités de la concertation préalable

VU la délibération n° 2015/12-21/62 du 16 novembre 2015 instituant une fiscalité spécifique sur ce secteur de projet en lien avec le PEP présenté ci-avant

CONSIDÉRANT que la Ville de Valence et l'Agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes souhaitent accompagner l'urbanisation de ce secteur ;

CONSIDÉRANT que, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet Urbain Partenarial permet à la Ville et à l'agglomération de faire participer un aménageur, constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

CONSIDÉRANT que le programme d'équipement publics présenté ci-avant et portant sur le périmètre 1AUB1 (tel que défini au PLU) se répartit comme suit :

PEP	Coût estimé	TVA 20% non récupéré par la collectivité	Reste à charge TVA pour la collectivité suite déduction FCTVA	Coût total estimé à répartir	Fraction du coût de l'équipement à la charge des aménageurs	Recette aménageurs	Part collectivité	Part collectivité	Echeancier réalisation
		taux = 20%	taux = 3,566%				Ville	Agglo	
Foncier				253 785	75%	190 339	63 446		2017-2019
Requalification des voies existantes	1 740 688		62 595	1 803 283	75%	1 352 462	450 821		2017-2019
Aménagement chemin Gaston Reynaud	484 825		17 434	502 259	75%	376 694	125 565		2017-2019
Installation aire de jeux	250 000		8 990	258 990	75%	194 243	64 748		2017-2019
Eclairage public	350 000		12 586	362 586	75%	271 940		90 647	2017-2019
ENEDIS	196 601	39 320		235 921	75%	176 941		58 980	2017-2019
Eau pluviale	642 000		23 086	665 086	75%	498 815		166 272	2017-2019
Eau potable	380 000	78 000		468 000	75%	351 000		117 000	2017-2019
Télécom	187 500	33 500		201 000	75%	150 750		50 250	2017-2019
GRDF	153 500	30 700		184 200	75%	138 150		46 050	2017-2019
Fibre	22 000		791	22 791	75%	17 093		5 698	2017-2019
Irrigation	118 000	23 600		141 600	75%	106 200		35 400	2017-2019
Frais études MOE				148 531	75%	111 398		28 592	8 541
OPC				90 302	75%	67 727		17 383	5 192
CSPS				45 151	75%	33 863		8 632	2 586
total	4 515 114			5 383 486		4 037 614	1 068 927	278 945	

CONSIDÉRANT le principe de proportionnalité inscrit dans l'article L 332-9 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que les constructeurs réalisant des opérations d'aménagement à l'intérieur du périmètre de PUP financeront une partie du programme d'équipements publics et les frais d'études liés à la mise en œuvre de ce PEP, dans les règles de proportionnalité précédemment présentée dans le tableau ci-avant :

Le principe de répartition entre les opérateurs est fixé au prorata de la surface de plancher projetée.

CONSIDÉRANT que le périmètre de PUP tel que défini a une durée maximale de 10 ans ;

En conséquence et après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- **DE RAPPORTER** la délibération n°2016/11-14/42 du 14 novembre 2016 et de la remplacer par celle de ce jour.
- **D'APPROUVER** la création du périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le périmètre 1 AUB1 tel que défini dans le plan joint en annexe.
- **D'APPROUVER** le programme d'équipements publics inclus dans le périmètre du PUP ainsi que les modalités de répartition de la prise en charge de ces équipements.
- **DE METTRE** à la charge des constructeurs une partie du programme des équipements publics proportionnellement aux besoins des futurs usagers.
- **DE PRECISER** qu'un délai de 10 ans est fixé au périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) Bayot
- **DE PRECISER** que les opérations de constructions réalisées à l'intérieur du périmètre du PUP Bayot seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'affichage en mairie de la convention de PUP concernée.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à la réalisation de ce projet
- **DE PROCEDER** à l'affichage de la présente délibération et ses documents joints en mairie pendant un mois et à la publication au recueil des actes administratifs.

Publié le : 22/12/2016



Pour extrait certifié conforme
Par délégation du Maire,
La Directrice Générale Adjointe,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'V. Debeaumont'.

Véronique DEBEAUMONT

Délibération du Conseil Municipal Séance du 19 décembre 2016 à 18 heures 00

Présent(e)s:

Nicolas DARAGON, Véronique PUGEAT, Franck SOULIGNAC, Hélène BELLON, Michel PONSARD CHAREYRE, Annie-Paule TENNERONI, Jacques BONNEMAYRE, Flore DA COSTA FERNANDES, Lionel BRARD, Nacy CHALAL, Laurent MONNET, Annie KOULAKSEZIAN-ROMY, Franck DIRATZONIAN-DAUMAS, Anne-Laure THIBAUT, Renaud POUTOT, Pierre VIGER, Sylvain PREVOST , Anne JUNG, Nancie MASSIN, Laurence DALLARD, Lorette NORMANT, Jean-Luc CHAUMONT, Olivier DESSEAUX, Sylvain FAURIEL, Georges RASTKLAN, Brice RUEL, Jean-Charles FAIVRE-PIERRET , Céline PONCELET, Kérha AMIRI, Adem BENCHELLOUG, Gérard BOUCHET, Patrick ROYANNEZ, Khadra YAHIA BENATTIA, Pascal GIRARD, Pierre-Jean VEYRET, Marc WEILER, Bernard SIRONNEAU

Excusé(e)s représenté(e)s :

Françoise MOUNIER par Anne-Laure THIBAUT
Martine PERALDE par Michel PONSARD CHAREYRE
Denis MAURIN par Lionel BRARD
Anne-Valérie PINET par Anne JUNG
Cécile PAULET par Brice RUEL
Aynur AMGHAR CELEP par Nancie MASSIN
Jean-Baptiste RYCKELYNCK par Céline PONCELET
Nathalie ILIOZER par Véronique PUGEAT
Michèle RIVASI par Marc WEILER
Pascale LEONARD par Olivier DESSEAUX
Françoise CASALINO par Pierre-Jean VEYRET

Absent(e)s :

Zabida NAKIB-COLOMB

Objet :	CONVENTIONS PUP BAYOT VALGREEN / FRANCELOT / SARL DOMAINE DU VERGER
Direction :	Direction de l'Urbanisme

Etant précisé que la loi exclut les équipements propres qui seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'opérateur ou du constructeur qui en financeront directement leur coût.

De manière à financer ce Programme d'Équipement Public (PEP), et conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), un périmètre PUP en zone 1AUB1 du PLU a été créé par délibération lors du Conseil Municipal le 14 novembre 2016.

En amont de la délivrance des permis d'aménager déposés par ces opérateurs sur ce secteur, des conventions PUP spécifiques devront être signées sur la base du périmètre PUP et de la convention type entérinés lors du Conseil Municipal du 14 novembre 2016.

VU la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) ;

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

VU les articles L 332-11-3 et L.332-11-4, R 332-25-1 du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération n°2015/12-21/62 du 21 décembre 2015 approuvant la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme et portant notamment sur l'adaptation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Bayot ;

VU la délibération n° 2015/09-28/45 du 28 septembre 2015 approuvant les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement de la Bayot, ainsi que les modalités de la concertation préalable ;

VU la délibération n° 2015/12-21/62 du 16 novembre 2015 instituant une fiscalité spécifique sur ce secteur de projet en lien avec le PEP présenté ci-avant ;

VU la délibération relative à l'instauration du périmètre de PUP en date du 19 décembre 2016

CONSIDÉRANT que, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet Urbain Partenarial permet à la Ville et à l'agglomération de faire participer un aménageur, constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

CONSIDÉRANT que le programme d'équipement publics présenté ci-avant et portant sur le périmètre 1AUB1 (tel que défini au PLU) se répartit comme suit :

PEP	Coût estimé	TVA 20% non récupéré par la collectivité	Reste à charge TVA pour la collectivité suite déduction FCTVA	Coût total estimé à répartir	Fraction du coût de l'équipement à la charge des aménageurs	Recette aménageurs	Part collectivité	Part collectivité	Echeancier réalisation
	HT	taux = 20%	taux = 3,596%				Ville	Agglo	
Foncier				253 785	75%	190 339	63 446		2017-2019
Requalification des voies existantes	1 740 688		62 595	1 803 283	75%	1 352 462	450 821		2017-2019
Aménagement chemin Gaston Reynaud	484 825		17 434	502 259	75%	376 694	125 565		2017-2019
Installation aire de jeux	250 000		8 990	258 990	75%	194 243	64 748		2017-2019
Eclairage public	350 000		12 586	362 586	75%	271 940		90 647	2017-2019
ENEDIS	196 601	39 320		235 921	75%	176 941	58 980		2017-2019
Eau pluviale	642 000		23 086	665 086	75%	498 815		166 272	2017-2019
Eau potable	390 000	78 000		468 000	75%	351 000	117 000		2017-2019
Télécom	167 500	33 500		201 000	75%	150 750	50 250		2017-2019
GRDF	153 500	30 700		184 200	75%	138 150	46 050		2017-2019
Fibre	22 000		791	22 791	75%	17 093		5 698	2017-2019
Irrigation	118 000	23 600		141 600	75%	106 200	35 400		2017-2019
Frais études MOE				148 531	75%	111 398	28 592	8 541	2017-2019
OPC				90 302	75%	67 727	17 383	5 192	2017-2019
CSPS				45 151	75%	33 863	8 692	2 596	2017-2019
total	4 515 114			5 383 486		4 037 614	1 066 927	278 945	

l'Agglomération.

CONSIDERANT qu'il est proposé la signature des conventions de PUP annexées ;

En conséquence et après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- **D'APPROUVER** les projets de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tels qu'annexés à la présent délibération. Les conventions PUP seront conclues pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'affichage.
- **D'APPROUVER** le programme d'équipements publics inclus dans le périmètre du PUP ainsi que les modalités de répartition de la prise en charge de ces équipements entre la Ville - la Communauté d'Agglomération et les sociétés VALGREEN, FRANCE LOT et SARL DOMAINE DU VERGER.
- **D'ACCEPTER** d'acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du Programme d'Equipement dont les parcelles sont listées ci-avant et conformément aux plans de bornages et plans situés en annexes des conventions.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à la réalisation de ce projet
- **DE PROCEDER** à l'affichage de la présente délibération et ses documents joints en mairie pendant un mois et à la publication au recueil des actes administratifs.

Publié le : 22/12/2016



Pour extrait certifié conforme
Par délégation du Maire,
La Directrice Générale Adjointe,

Véronique DEBEAUMONT

Périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) - Secteur de la Bayot -





CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Convention type sur le périmètre de
Valence 2



Date de signature :

N° de convention :

Convention Projet Urbain Partenarial Ville de Valence – XX Secteur Valence 2

Entre :

La **Ville de Valence**, représentée par son Maire, **Monsieur Nicolas Daragon**, dûment autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 avril 2015

ci-après désignée « la Commune de Valence »

D'une part,

et

La société XX,

Représentée par +++++

ci-après désignée « Décathlon » ou « le cocontractant »

D'autre part,

Il est tout d'abord rappelé ci-dessous que :

PRÉAMBULE

La Ville de Valence souhaite enclencher le renouvellement urbain du secteur de Valence 2, conformément aux intentions d'aménagement inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°10 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, approuvé par délibération le 16 décembre 2013.

Situé sur la troisième terrasse de Valence, ce secteur de projet, classé en zone UP5 au plan de zonage du PLU, constitue un site stratégique en entrée d'agglomération, support d'un axe de déplacement majeur entre les communes de Valence, Alixan, Bourg-de-Péage, Romans et la gare de Valence-TGV : l'avenue de Romans.

Cet axe de déplacement doit faire l'objet d'un réaménagement complet, qui poursuit les objectifs suivants, inscrits au PLU en vigueur au travers de son OAP n°10 :

- Rééquilibrer le partage de l'espace public entre tous les usagers (piétons, cycles, véhicules, PMR...)
- Sécuriser les déplacements piétons entre les quartiers de la Chamberlière et du Plan
- Garantir une circulation apaisée
- Aménager et sécuriser les déplacements doux (piétons, cycles)
- Permettre le passage d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)
- Aménager une liaison de transport en commun entre les quartiers de la Chamberlière et du Plan, desservant le futur parc-relais Pompidou
- Proposer un traitement plus paysager de l'avenue de Romans

En application des dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4 et R 332-25-1 du code de l'urbanisme, la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) ; la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et par délibération en date du 28 septembre 2015 et du 21 décembre 2015, la Ville de Valence a procédé à la création d'un périmètre de PUP sur le secteur de Valence 2, dans lequel des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) seront conclues avec plusieurs opérateurs.

Le réaménagement de l'avenue de Romans devra permettre de réorganiser les accès et les flux entre le parking de Valence 2, le chemin de la Belle Meunière, la Chamberlière. De même, des cheminements adaptés assureront les liaisons douces inter-quartiers et permettront de sécuriser les déplacements au sein de la zone commerciale. Par ailleurs, cela permettra de requalifier l'entrée de ville par l'avenue de Romans conformément aux objectifs de l'OAP n°10.

Dans ce cadre, le cocontractant, XXX, a manifesté l'intention d'acheter à la Ville de Valence une partie des parcelles XXX afin de XXX. Ces parcelles entrant dans le périmètre d'un Projet Urbain Partenarial, le Permis de Construire devra comporter la présente convention afin de préciser notamment le lieu du PUP ainsi que la durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement.

Ainsi, la commune de Valence en tant que collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et la société XX se sont entendues pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la

réalisation par la Commune de Valence est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement visée dans la présente convention ainsi que la durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement.

Ceci étant dit, il est arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la détermination des conditions et modalités de prise en charge financière de la fraction du coût des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement (ou de construction) dénommée XXX.

La société XX envisage la création d'un bâtiment de xx m² et xx m² d'espace extérieur comprenant x places de stationnement.

Article 2 – DEFINITION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET COÛTS

Pour garantir le bon fonctionnement de l'opération d'aménagement et répondre aux besoins des futurs utilisateurs, la commune de Valence s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après.

Programme d'équipements publics (PEP)	Coût estimé de la réalisation € HT (y compris frais d'études)	Echéancier prévisionnel de réalisation	Fraction du coût de l'équipement	Part à la charge de l'opérateur € HT
AMENAGEMENT INFRASTRUCTURE Avenue de Romans	4 930 000 € HT	2017-2020	16 % du coût estimé de la réalisation au prorata du nombre de stationnements réalisés	

Le coût prévisionnel HT des équipements publics mentionnés ci-dessus à la charge de la commune s'élève à XX € HT.

Article 3 – PERIMETRE DE LA CONVENTION

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 2.

Article 4 – MODALITES DE REALISATION DES TRAVAUX

La société XX s'engage à verser à la commune la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 2, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention.

La commune s'engage quant à elle à réaliser les travaux et les équipements selon la liste et le coût prévisionnel fixés à l'article 2 des présentes, et conformément aux descriptifs et plans ci-joints.

Compte tenu de l'opération d'aménagement projetée et conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, la répartition du coût des équipements publics entre la commune de Valence et le cocontractant a été déterminée respectivement à :

- Pour la Ville de Valence : 84% du coût total de l'aménagement de l'avenue de Romans
- Pour le co-contractant : 16% du coût total de l'aménagement de l'avenue de Romans au prorata du nombre de places de stationnement du tènement.

En effet, la part de circulation induite par le centre commerciale Valence 2, sur la portion de l'avenue de Romans incluse dans le périmètre de PUP, est d'environ 16% d'après l'étude Transitec de février 2015. Cette même étude

précise que l'implantation d'une nouvelle surface commerciale n'aura qu'une faible incidence sur le trafic actuel. C'est pourquoi le taux à financer est fixé à 16%.

Le principe de répartition entre les opérateurs de ces 16% est fixé au prorata du nombre de places de stationnement inscrites dans le permis qu'il soit d'aménager ou de construire. Le nombre de place étant réglementé en zone UP5, ce chiffre sera le reflet du type d'activité et de la surface implantée.

Article 5 – MODALITES DE PAIEMENT

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

- 50 % à la date de commencement des travaux indiquée dans l'ordre de service
- 50 % restant à l'achèvement des travaux sur présentation du décompte général définitif

La société XX s'engage à acquitter les sommes dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes.

Article 6 – MODALITES D'ACTUALISATION ET D'EVOLUTION DES PRIX

Pour les travaux, les modalités de révision des prix seront fondées sur l'évolution du dernier chiffre connu pour l'indice TP01 à la date de signature de la présente convention.

La formule de révision est la suivante :

Montant initial des travaux x indice TP 01 final

Indice TP 01 initial

La participation de Casino sera mise à jour par cette formule au moment de la signature des DGD :

- Si cette participation recalculée est inférieure à la somme initialement estimée :

Dans le cas d'un trop perçu par la Ville de Valence, l'écart sera reversé au co-contractant,

Dans le cas où le co-contractant doit encore une partie de sa participation à la Ville, l'écart sera défalqué du montant du solde restant dû.

- Si cette participation recalculée est supérieure à la somme initialement estimée, elle sera due par le co-contractant

Quel que soit le cas de figure, l'ajustement de ces montants fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 7 – DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La Commune s'engage à achever au plus tard les travaux de réaménagement de l'avenue de Romans pour la fin d'année 2020

Article 8 - ENGAGEMENT DE LA SOCIETE COCONTRACTANTE

8.1. Autorisation d'urbanisme

Le cocontractant s'engage à présenter des projets d'opération adaptés aux prescriptions d'urbanisme applicables à leurs terrains.

8.2. Exécution de l'opération d'aménagement

Le cocontractant s'engage à réaliser l'opération selon les délais suivants, sous réserve de l'absence de recours et de retrait administratif sur ses demandes d'autorisation administrative :

- Démarrage des travaux :
- Date d'achèvement des travaux :

Ces renseignements conditionnant l'obligation de la Commune de Valence d'engager les travaux d'équipements prévus dans le cadre de la convention de PUP, ils sont susceptibles d'avoir pour conséquence de dégager la commune de sa responsabilité de respecter les délais indiqués à l'article 6.

En cas de non-respect important du délai (de plus de 6 mois), un avenant à la présente convention devra alors être établi à la demande du cocontractant.

Article 9 – EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En application de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les autorisations d'urbanisme délivrées dans le périmètre du PUP sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la présente délibération.

En outre, 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 publics à financer au titre de la présente convention.

Article 10 – CARACTERE EXECUTOIRE DE LA CONVENTION

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. La commune s'engage d'un part, à transmettre au contrôle de légalité et à afficher la délibération autorisant sa signature dans un délai maximum de huit jours à compter de son adoption, et d'autre part, à effectuer les mesures de publicité de la convention prévues à l'article 15 ci-après.

La présente convention est conclue pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'affichage de la signature en mairie.

Article 11 – NON-RESPECT DE LA CONVENTION

11.1. Non achèvement des travaux par la Commune de Valence

Si les équipements publics définis à l'article 2 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention (article 6), les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la société XX, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

11.2. Absence de réalisation ou non achèvement de l'opération d'aménagement par le cocontractant

Dans le cas où le cocontractant n'est pas en mesure de donner suite à (aux) l'autorisation(s) d'urbanisme nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement, objet de la présente convention, ou de l'achever, trois cas de figure sont possibles :

- les équipements publics ont été achevés, auquel cas aucune restitution, ni indemnisation ne pourra être demandée par le cocontractant ;

- les équipements publics ont été commencés par la commune de Valence, auquel cas le cocontractant devra tout ou partie des montants dus ;
- les équipements publics n'ont pas été entrepris et n'ont entraîné aucun frais pour la commune de Valence, auquel cas le cocontractant n'aura rien payé et ne pourra prétendre à une indemnisation.

Article 12 - MODIFICATIONS

Toutes modifications des conditions de réalisation et des modalités financières (hors actualisation des montants de travaux) feront obligatoirement l'objet d'un avenant à la présente convention, d'un commun accord entre les parties.

Article 13 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige pouvant survenir dans le cadre de l'application de la présente convention relèvera de la compétence du tribunal administratif de Grenoble.

Les parties s'engagent toutefois à rechercher préalablement une solution amiable au litige.

Article 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile :

- Pour la Commune de Valence : en l'Hôtel de Ville de Valence
- Pour le cocontractant société **XX** : en son siège social.

Article 15 – FORMALITES DE PUBLICITE

La convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public en mairie. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté affichée en mairie pendant un mois. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à Valence, le
En quatre exemplaires originaux

Le Maître d'Ouvrage
Société XXX

XXX
Directeur Général

La Commune de Valence

Nicolas DARAGON
Maire de Valence
Président de Valence Romans Sud Rhône
Alpes

ANNEXES

- **Annexe 1** : Délibération du conseil municipal de création du périmètre de PUP
- **Annexe 2** : Plan de composition du projet – vue d'ensemble et découpage foncier
- **Annexe 3** : description des travaux
- **Annexe 4** : Délibération du Conseil Municipal permettant la signature de la présente convention

Délibération du Conseil Municipal Séance du 21 décembre 2015 à 18 heures 00

Présent(e)s:

Nicolas DARAGON- Véronique PUGÉAT- Franck SOULIGNAC- Hélène BELLON- Michel PONSARD CHAREYRE- Annie-Paule TENNERONI- Jacques BONNEMAYRE- Flore DA COSTA FERNANDES- Lionel BRARD- Nacy CHALAL- Franck DIRATZONIAN-DAUMAS- Anne-Laure THIBAUT- Renaud POUTOT- Françoise MOUNIER- Pierre VIGER- Martine PERALDE- Sylvain PREVOST - Anne JUNG- Nancie MASSIN- Laurence DALLARD- Olivier DESSEAUX- Sylvain FAURIEL- Anne-Valérie PINET- Brice RUEL- Jean-Charles FAIVRE-PIERRET - Cécile PAULET- Aynur AMGHAR CELEP- Jean-Baptiste RYCKELYNCK- Kérha AMIRI- Nathalie ILIOZER- Gérard BOUCHET- Patrick ROYANNEZ- Michèle RIVASI- Françoise CASALINO- Khadra YAHIA BENATTIA- Pascal GIRARD- Zabida NAKIB-COLOMB- Pierre-Jean VEYRET- Richard FRITZ- Marc WEILER

Excusé(e)s représenté(e)s :

Laurent MONNET par Annie-Paule TENNERONI- Annie KOULAKSEZIAN-ROMY par Hélène BELLON- Denis MAURIN par Jacques BONNEMAYRE- Lorette NORMANT par Nacy CHALAL- Georges RASTKLAN par Anne-Laure THIBAUT- Céline PONCELET par Cécile PAULET- Adem BENCHELLOUG par Renaud POUTOT- Pascale LEONARD par Franck SOULIGNAC

Absent(e)s :

Jean-Luc CHAUMONT

Objet :	DELIMITATION D'UN PERIMETRE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) SUR LE SECTEUR DE VALENCE 2
Direction :	Service Prospective Territoriale

Monsieur le Maire expose :

L'enseigne d'équipements sportifs Décathlon, installée sur le plateau des Couleures, a contacté la ville pour trouver un tènement plus grand que l'actuel afin de pouvoir s'agrandir. Le terrain proposé est une partie du parking du centre commercial Valence 2 sur lequel Décathlon a donné son accord.

Ce terrain se trouve sur l'Avenue de Romans, un axe de déplacement majeur entre les communes de Valence, Alixan, Bourg-de-Péage, Romans et la gare de Valence-TGV et qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°10 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, approuvé par délibération le 16 décembre 2013.

En effet, situé sur la troisième terrasse de Valence, ce secteur de projet, classé en zone UP5 au plan de zonage du PLU, constitue un site stratégique en entrée d'agglomération sur lequel la Ville de Valence souhaite enclencher le renouvellement urbain. Cet axe de déplacement doit faire l'objet d'un réaménagement complet, qui poursuit les objectifs suivants, inscrits au PLU en vigueur au travers de son OAP n°10 :

- Rééquilibrer le partage de l'espace public entre tous les usagers (piétons, cycles, véhicules, PMR...)
- Sécuriser les déplacements piétons entre les quartiers de la Chamberlière et du Plan
- Garantir une circulation apaisée
- Aménager et sécuriser les déplacements doux (piétons, cycles)
- Permettre le passage d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)
- Aménager une liaison de transport en commun entre les quartiers de la Chamberlière et du Plan,

- desservant le futur parc-relais Pompidou
- Proposer un traitement plus paysager de l'avenue de Romans

L'arrivée d'une nouvelle surface commerciale d'envergure va d'autant plus rendre nécessaire ce réaménagement. Il devra permettre de réorganiser les accès et les flux entre les parkings de Valence 2, le chemin de la Belle Meunière et la Chamberlière. De même, des cheminements adaptés assureront les liaisons douces inter-quartiers afin de sécuriser les déplacements de part et d'autre de l'avenue et au sein de la zone commerciale. Enfin, l'amélioration de la desserte en transports en commun facilitera l'accès à ce secteur. Le projet envisagé accentuera ainsi le caractère urbain de ce secteur.

C'est pourquoi la Ville de Valence souhaite signer une convention de Projet Urbain Partenarial avec Décathlon. Cependant le réaménagement de l'Avenue de Romans améliorera la qualité urbaine et la desserte de l'ensemble de la zone Valence 2 mais aussi de la Chamberlière.

Ainsi conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il est proposé de créer un périmètre de PUP en zone UP5 du PLU qui représente une surface totale d'environ 70 144 m² (cf plan joint).

Des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) seront conclues dans ce périmètre avec plusieurs opérateurs dont Décathlon. Elles seront signées préalablement à la délivrance d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire. Une convention type est annexé à la présente délibération.

En application de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les autorisations d'urbanisme délivrées dans le périmètre du PUP sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la convention de PUP concernée.

VU la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) ;

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

VU les articles L 332-11-3 et L.332-11-4, R 332-25-1 du Code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2013 et notamment la délibération du 17 novembre 2014 entérinant le lancement d'une procédure de modification de ce document portant notamment sur l'adaptation de certaines Orientation d'Aménagement et de Programmation dont celle de Valence 2 ;

CONSIDERANT que le réaménagement de l'avenue de Romans correspond à l'un des objectifs majeurs du PLU de reconquête des entrées de Ville, de promotion de l'intermodalité et des modes alternatifs à la voiture à travers un réseau continu et sécurisé d'itinéraires modes doux ;

CONSIDÉRANT que, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet Urbain Partenarial permet à la Ville de faire participer un aménageur, constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

CONSIDERANT que le programme de requalification concerne 875 mètres linéaires de l'avenue de Romans (du rond-point Kennedy au chemin de la Belle Meunière) et vise, sur l'ensemble de cette emprise, à :

- Réaménager l'avenue dans son fonctionnement c'est-à-dire recalibrage des voies de circulations automobiles, reconfiguration des carrefours, dispositifs de régularisation de la vitesse et de sécurisation des flux modes doux. Cela implique des travaux de démolition et

de terrassement sur la totalité de l'emprise de la voie ainsi que la réalisation d'une nouvelle voirie (fondations, bordures, enrobé, marquage,...) ;

- Planter des arbres et des massifs ;
- Mettre en place des revêtements et des mobilier affirmant le caractère de boulevard urbain ;
- Reprendre les réseaux d'éclairage public et d'assainissement.

Le coût de ce projet se répartit comme suit :

Programme d'équipements publics (PEP)	Coût estimé de la réalisation € HT	Echéancier prévisionnel de la réalisation
AMENAGEMENT INFRASTRUCTURE - Avenue de Romans -		
Etudes préalables	160 000	2016
Frais de maîtrise d'œuvre	370 000	2017
Travaux	4 400 000	2017-2020
TOTAL	4 930 000 € HT	

CONSIDERANT le principe de proportionnalité inscrit dans l'article L 332-9 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que les constructeurs réalisant des opérations d'aménagement à l'intérieur du périmètre de PUP financeront une partie du programme d'équipements publics dans les règles de proportionnalité suivantes :

- Aménagement d'infrastructures : 16 % de 4 930 000 € HT

En effet, la part de circulation induite par le centre commerciale Valence 2, sur la portion de l'avenue de Romans entre le giratoire Kennedy et le Chemin de la Belle Meunière, est d'environ 16% d'après l'étude Transitec de février 2015. Cette même étude précise que l'implantation d'une nouvelle surface commerciale n'aura qu'une faible incidence sur le trafic actuel. C'est pourquoi le taux à financer est fixé à 16%.

Le principe de répartition entre les opérateurs de ces 16% est fixé au prorata du nombre de places de stationnement inscrites dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Le nombre de place étant réglementé en zone UP5, ce chiffre sera le reflet du type d'activité et de la surface implantée.

CONSIDERANT que le périmètre de PUP tel que défini a une durée maximale de 15 ans ;

En conséquence et après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- D'APPROUVER la création du périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) tel que défini dans le plan joint en annexe.
- D'APPROUVER le programme d'équipements publics inclus dans le périmètre du PUP ainsi que les modalités de répartition de la prise en charge de ces équipements.
- DE METTRE à la charge des constructeurs une partie du programme des équipements publics proportionnellement aux besoins des futurs usagers.
- DE PRECISER qu'un délai de 15 ans est fixé au périmètre de Projet Urbain Partenarial

(PUP) avenue de Romans.

- DE PRECISER que les opérations de constructions réalisées à l'intérieur du périmètre du PUP avenue de Romans seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pour une durée de 10 ans à compter de l'affichage en mairie de la convention de PUP concernée.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à la réalisation de ce projet.
- DE PROCEDER à l'affichage de la présente délibération et ses documents joints en mairie pendant un mois et à la publication au recueil des actes administratifs.

N'a pris part ni aux débats ni au vote et a quitté la salle :
M. Jean-Baptiste RYCKELYNCK

Publié le : 21 décembre 2015

Le Conseil approuve à l'unanimité
Pour extrait certifié conforme
Par délégation du Maire,
La Directrice Générale Adjointe,



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Véronique Debeaumont'.

Véronique DEBEAUMONT

Délibération du Conseil Municipal Séance du 21 décembre 2015 à 18 heures 00

Présent(e)s:

Nicolas DARAGON- Véronique PUGEAT- Franck SOULIGNAC- Hélène BELLON- Michel PONSARD CHAREYRE- Annie-Paule TENNERONI- Jacques BONNEMAYRE- Flore DA COSTA FERNANDES- Lionel BRARD- Nancy CHALAL- Franck DIRATZONIAN-DAUMAS- Anne-Laure THIBAUT- Renaud POUTOT- Françoise MOUNIER- Pierre VIGER- Martine PERALDE- Sylvain PREVOST - Anne JUNG- Nancie MASSIN- Laurence DALLARD- Olivier DESSEAUX- Sylvain FAURIEL- Anne-Valérie PINET- Brice RUEL- Jean-Charles FAIVRE-PIERRET - Cécile PAULET- Aynur AMGHAR CELEP- Jean-Baptiste RYCKELYNCK- Kérha AMIRI- Nathalie ILIOZER- Gérard BOUCHET- Patrick ROYANNEZ- Michèle RIVASI- Françoise CASALINO- Khadra YAHIA BENATTIA- Pascal GIRARD- Zabida NAKIB-COLOMB- Pierre-Jean VEYRET- Richard FRITZ- Marc WEILER

Excusé(e)s représenté(e)s :

Laurent MONNET par Annie-Paule TENNERONI- Annie KOULAKSEZIAN-ROMY par Hélène BELLON- Denis MAURIN par Jacques BONNEMAYRE- Lorette NORMANT par Nancy CHALAL- Georges RASTKLAN par Anne-Laure THIBAUT- Céline PONCELET par Cécile PAULET- Adem BENCHELLOUG par Renaud POUTOT- Pascale LEONARD par Franck SOULIGNAC

Absent(e)s :

Jean-Luc CHAUMONT

Objet :	SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) AVEC LA SOCIETE DECATHLON SUR LE SECTEUR DE VALENCE 2
Direction :	Service Prospective Territoriale

Monsieur le Maire expose :

La Ville de Valence souhaite enclencher le renouvellement urbain du secteur de Valence 2, conformément aux intentions d'aménagement inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°10 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, approuvé par délibération le 16 décembre 2013.

Situé sur la troisième terrasse de Valence, ce secteur de projet, classé en zone UP5 au plan de zonage du PLU, constitue un site stratégique en entrée d'agglomération, support d'un axe de déplacement majeur entre les communes de Valence, Alixan, Bourg-de-Péage, Romans et la gare de Valence-TGV : l'avenue de Romans.

Cet axe de déplacement doit faire l'objet d'un réaménagement complet, qui poursuit les objectifs suivants, inscrits au PLU en vigueur au travers de son OAP n°10 :

- Rééquilibrer le partage de l'espace public entre tous les usagers (piétons, cycles, véhicules, PMR...)
- Sécuriser les déplacements piétons entre les quartiers de la Chamberlière et du Plan
- Garantir une circulation apaisée
- Aménager et sécuriser les déplacements doux (piétons, cycles)
- Permettre le passage d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)
- Aménager une liaison de transport en commun entre les quartiers de la Chamberlière et du Plan,

- desservant le futur parc-relais Pompidou
- Proposer un traitement plus paysager de l'avenue de Romans

Conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), un périmètre de PUP en zone UP5 du PLU d'une surface totale d'environ 70 144 m² a été créé par délibération du Conseil Municipal le 28 septembre 2015 et le 21 décembre 2015.

La société DECATHLON a manifesté l'intention d'acheter à la Ville de Valence une partie des parcelles AO 221 et AO 222 afin de construire un nouveau magasin commercial sur pilotis, et son parking. Ces deux parcelles entrent dans le périmètre de Projet Urbain Partenarial Valence 2.

Les équipements publics induits par ce projet d'aménagement commercial sont le résultat d'une réflexion urbaine d'ensemble. Ainsi le réaménagement de l'avenue de Romans est rendu nécessaire afin de réorganiser les accès et les flux entre le parking de Valence 2, le chemin de la Belle Meunière et la Chamberlière. De même, des liaisons douces doivent être créées pour permettre un cheminement inter-quartiers et sécuriser les déplacements au sein de la zone commerciale.

Par ailleurs, pour assurer le fonctionnement à court terme de la zone, des travaux doivent aussi être envisagés sur l'avenue de Romans pour créer une nouvelle entrée/sortie, sur la rue Barbu pour accueillir en toute sécurité les nouveau flux et sur le parking du Vellan pour en améliorer les accès et la visibilité. Ces projets ont nécessité en amont la réalisation d'études de déplacement et de fonctionnement ainsi que des comptages de stationnement.

Enfin le dévoiement des réseaux doit être réalisé préalablement à l'opération de construction.

En application de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les autorisations d'urbanisme délivrées dans le périmètre du PUP sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la présente délibération.

VU la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) ;

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

VU les articles L 332-11-3 et L.332-11-4, R 332-25-1 du Code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2013 et notamment la délibération du 17 novembre 2014 entérinant le lancement d'une procédure de modification de ce document portant notamment sur l'adaptation de certaines Orientation d'Aménagement et de Programmation dont celle de Valence 2 ;

VU les délibérations du Conseil Municipal du 28 septembre 2015 et du 21 décembre 2015 portant sur la délimitation d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) - secteur Valence 2,

CONSIDERANT que la Ville de Valence souhaite vendre à la Société Décathlon une partie des parcelles AO 222 et AO 221 pour la réalisation d'une nouvelle surface commerciale conformément à la délibération précédemment prise ce jour ;

CONSIDÉRANT que, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet Urbain Partenarial permet à la Ville de faire participer un aménageur, constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

CONSIDERANT que le programme des équipements publics répondant aux besoins des usagers est

le suivant :

Phasage de travaux	Programme d'équipements publics (PEP)	Coût estimé de la réalisation € HT (y compris frais d'études)	Echéancier prévisionnel de réalisation
TRAVAUX PHASE 1	ACCES DEPUIS L'AVENUE DE ROMANS	177 500 € HT	2016-2017
	RUE BARBU	208 333 € HT	2016-2017
	TERRE PLEIN Avenue de Romans	10 000 € HT	2016-2017
	PARKING VELLAN	12 500 € HT	2016-2017
	DEVOIEMENT RESEAUX	204 688 € HT	2016
	ETUDES PREALABLES	14 950 € HT	2015
TRAVAUX PHASE 2	AMENAGEMENT INFRASTRUCTURE Avenue de Romans	4 930 000 € HT	2017-2020
	TOTAL	5 557 971 € HT	

Deux phases de travaux sont envisagées : la première permet un fonctionnement immédiat du site suite à l'implantation d'une nouvelle surface commerciale et la seconde concerne la restructuration de l'avenue de Romans pour en faire un boulevard urbain conformément aux objectifs de l'AOP.

CONSIDERANT que Décathlon, dans le cadre d'une convention PUP, financera une partie du programme d'équipements publics dans les règles de proportionnalité suivantes :

Phasage de travaux	Programme d'équipements publics (PEP)	Coût estimé de la réalisation € HT (y compris frais d'études)	Fraction du coût de l'équipement	Part de DECATHLON € HT
--------------------	---------------------------------------	--	----------------------------------	------------------------

	ETUDES PREALABLES	14 950 € HT	95 % du coût estimé de la réalisation	14 203 € HT
TRAVAUX PHASE 1	ACCES DEPUIS L'AVENUE DE ROMANS	177 500 € HT	55 % du coût estimé de la réalisation	97 625 € HT
	RUE BARBU	208 333 € HT	63 % du coût estimé de la réalisation	131 250 € HT
	TERRE PLEIN Avenue de Romans	10 000 € HT	55 % du coût estimé de la réalisation	5 500 € HT
	PARKING VELLAN	12 500 € HT	38 % du coût estimé de la réalisation	4 750 € HT
	DEVOIEMENT RESEAUX	204 688 € HT	61 % du coût estimé de la réalisation	124 860 € HT
TRAVAUX PHASE 2	AMENAGEMENT INFRASTRUCTURE Avenue de Romans	4 930 000 € HT	16 % du coût estimé de la réalisation au prorata du nombre de places	231 128 € HT
	TOTAL	5 557 971 € HT		609 316 € HT

Le coût total prévisionnel restant à la charge de la Ville s'élève à : 5 281 982 € TTC.

Les travaux de la phase 1 permettent d'améliorer le fonctionnement général de la zone mais sont cependant rendus nécessaires par la création de cette nouvelle surface commerciale et du nouveau fonctionnement de la zone qu'elle va induire. C'est pourquoi la participation s'élève à :

- 55% pour le réaménagement de l'accès depuis l'avenue de Romans et la reprise du terre-plein afférente ;
- 63 % des travaux de la rue Barbu, celle-ci participant directement au bouclage du parking de Décathlon ;
- 38% des travaux sur le parking du Vellan qui doit permettre un foisonnement des places entre la CAF, le Courtepaillle et Décathlon ;
- 61% du coût des dévoiements de réseaux pour permettre la construction du bâtiment et éviter un trop grand nombre de servitudes ;
- 95% des études préalables qui ont été rendues nécessaires par le projet de l'implantation de Décathlon sur le site mais améliore aussi la connaissance du site de manière plus générale.

Pour les travaux de la phase 2, la part de circulation induite par le centre commerciale Valence 2, sur la portion de l'avenue de Romans entre le giratoire Kennedy et le chemin de la Belle Meunière, est d'environ 16% d'après l'étude Transitec de février 2015. Cette même étude précise que l'implantation d'une nouvelle surface commerciale n'aura qu'une faible incidence sur le trafic actuel. C'est pourquoi le taux à financer est fixé à 16%.

Le principe de répartition entre les opérateurs de ces 16% est fixé au prorata du nombre de places de stationnement inscrites dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Le nombre de place étant réglementé en zone UP5, ce chiffre sera le reflet du type d'activité et de la surface implantée.

CONSIDERANT que la signature de la convention PUP exonèrera les autorisations d'urbanisme

déposées par Décathlon dans le périmètre du PUP du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans à compter de la date d'affichage de la convention ;



CONSIDÉRANT qu'il est proposé la signature de la convention de PUP annexée ;

En conséquence et après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

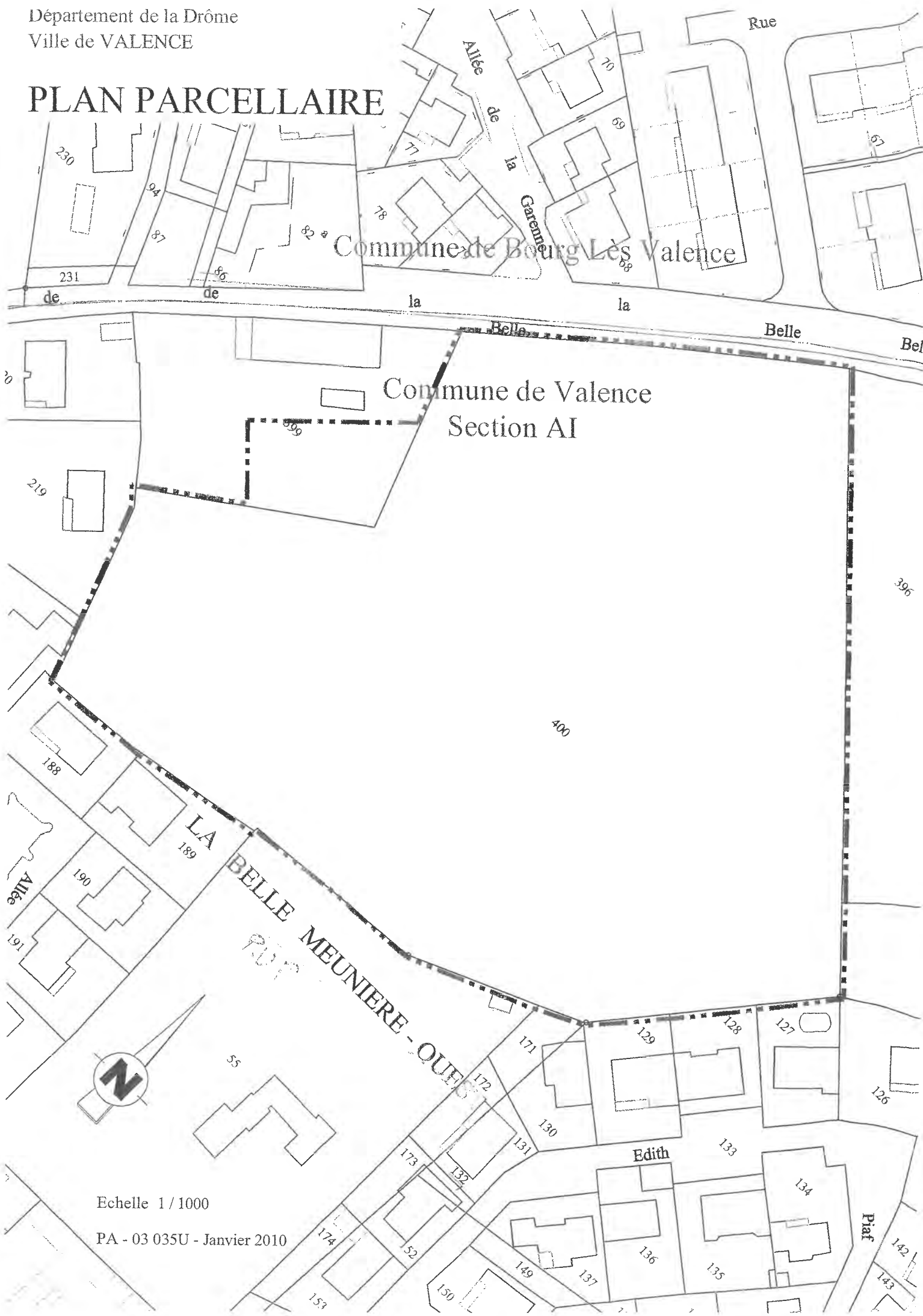
- D'APPROUVER le projet de convention de Projet Urbain Partenarial tel qu'annexé à la présente délibération. La convention de PUP sera conclue pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'affichage.
- D'APPROUVER le programme d'équipements publics inclus dans la convention de PUP ainsi que les modalités de répartition de la prise en charge de ces équipements entre la Ville de Valence et la Société Décathlon.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents relatifs à la réalisation de ce projet.
- DE PROCEDER à l'affichage de la présente délibération et ses documents joints en mairie pendant un mois et à la publication au recueil des actes administratifs.

N'a pris part ni aux débats ni au vote et a quitté la salle :

M. Jean-Baptiste RYCKELYNCK

Publié le : 21 décembre 2015	<p>Le Conseil approuve à l'unanimité Pour extrait certifié conforme Par délégation du Maire, La Directrice Générale Adjointe,</p>   <p>Véronique DEBEAUMONT</p>
------------------------------	--

PLAN PARCELLAIRE



Commune de Bourg-Lès-Valence

Commune de Valence
Section AI

Echelle 1 / 1000

PA - 03 035U - Janvier 2010



PERIMETRE ET LIMITES

--- Périmètre du site d'étude

VOCATION DE L'ESPACE

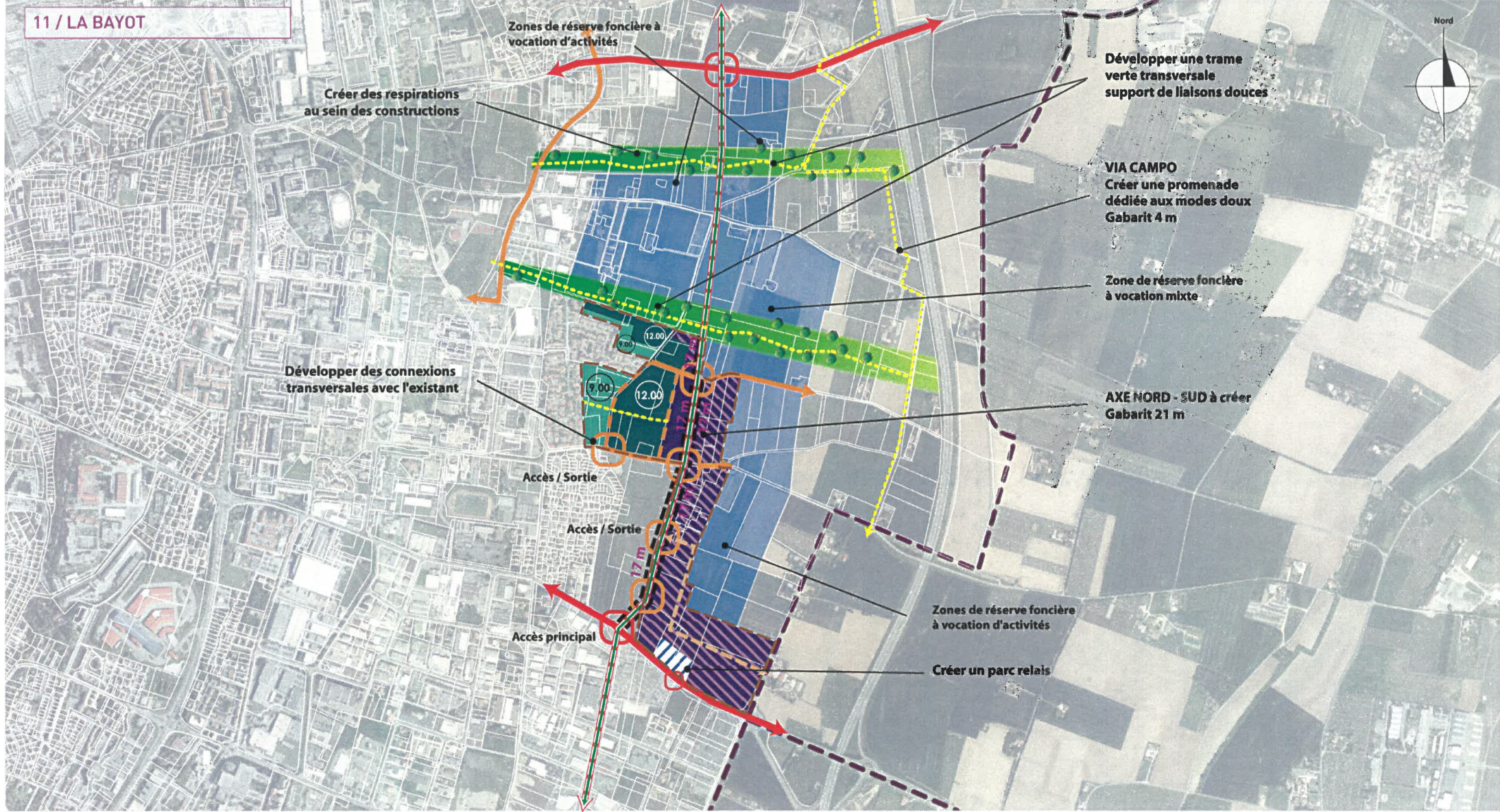
- Habitat collectif et/ou intermédiaire
- Habitat groupé et/ou intermédiaire
- Mixité fonctionnelle Commerces en RdC
- Espace public
- Equipement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Symbole Voirie existante
- Symbole Voirie à créer
- Accès / sortie principal
- Accès / sortie secondaire
- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Voirie tertiaire
- Cheminements doux
- Zone de stationnement mutualisée

PAYSAGE

- Espace vert paysager
- Trame verte transversale
- Mise en valeur des canaux



PERIMETRE ET LIMITES

- Péri-mètre du site d'étude
- Limites communales

VOCATION DE L'ESPACE

- Habitat collectif et intermédiaire
- Habitat individuel pur, habitat groupé et habitat intermédiaire
- Habitat individuel pur et habitat groupé
- Zone de réserve foncière

- Mixité fonctionnelle Habitat et activité

CARACTERISTIQUES DU BATI

- Front bâti Principe d'alignement à respecter avec percées ponctuelles
- 9.00 Hauteur maximum des constructions
- 17 m Hauteur maximum en alignement de l'axe Nord/Sud

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Symbole Voirie existante
- Symbole Voirie à créer
- Axe Nord / Sud Echelle communale
- Accès / sortie principal
- Accès / sortie secondaire
- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Voirie tertiaire
- Cheminement doux
- Parc relais

PAYSAGE

- Espace vert paysager
- Porosité et pénétrante végétale depuis l'axe Nord/Sud

Délibération du Conseil Municipal
Séance du 17 novembre 2014 à 18 heures 00

Présents :

Nicolas DARAGON, Maire de Valence

Véronique PUGEAT, Franck SOULIGNAC, Michel PONSARD-CHAREYRE, Hélène BELLON, Annie-Paule TENNERONI, Jacques BONNEMAYRE, Flore DA COSTA FERNANDES, Nacy CHALAL, Franck DIRATZONIAN-DAUMAS, Renaud POUTOT, Cécile PAULET, Laurent MONNET, Adjointes au Maire.

Annie KOULAKSEZIAN-ROMY, Denis MAURIN, Brice RUEL, Nancie MASSIN, Kérha AMIRI, Jean-Baptiste RYCKELYNCK, Laurence DALLARD, Sylvain PREVOST, Martine PERALDE, Jean-Luc CHAUMONT, Céline PONCELET, Anne-Valérie PINET, Lorette NORMANT, Pierre VIGER, Anne JUNG, Jean-Charles FAIVRE-PIERRET, Olivier DESSEAUX, Sylvain FAURIEL, Françoise MOUNIER, Aynur AMGHAR CELEP, Nathalie ILIOZER, Adem BENCHELLLOUG, Georges RASTKLAN, conseillers municipaux délégués.

Gérard BOUCHET, Pascal GIRARD, Pierre-Jean VEYRET, Pascale LEONARD, Zabida NAKIB-COLOMB, Françoise CASALINO, Patrick ROYANNEZ, Richard FRITZ conseillers municipaux.

Excusés et représentés :

Anne-Laure THIBAUT par Georges RASTKLAN – Lionel BRARD par Jean-Luc CHAUMONT – Alain MAURICE par Pascale LEONARD – Khadra YAHIA-BENATTIA par Pierre-Jean VEYRET – Michèle RIVASI par Patrick ROYANNEZ –

Absent :

Néant

Objet : Mise à jour de la fiscalité de l'urbanisme

Direction : Urbanisme et Grands Travaux

Vu le code général de impôts (CGI), et notamment l'article 1529 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 331-1 et suivants; et notamment son article L. 331-14 et L.331-15;

Vu la délibération du 14 novembre 2011 instituant une taxe d'aménagement au taux de 2% sur le territoire communal ;

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, modifiée par la loi n°2009-1674 du 30 décembre 2009, portant engagement national pour le logement, et notamment son article 26 ;

Vu la délibération du 13 décembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Monsieur le Maire expose :

La présente délibération a pour objet la mise à jour de la fiscalité de l'urbanisme. Elle modifie le taux de la taxe d'aménagement (1), d'une part, et elle institue la taxe forfaitaire sur la cession des terrains nus rendus constructibles (article 1529 du Code Général des Impôts) (2), d'autre part.

1. Institution des taux modulés de taxe d'aménagement avec exonération(s)

Considérant que les dispositions de l'article L 331-2 du code de l'urbanisme offrent aux communes la possibilité d'instituer, par délibération adoptée avant le 30 novembre de chaque année, la part communale de la taxe d'aménagement instituée en vue de permettre de fournir aux collectivités une partie des ressources nécessaires au financement des équipements publics destinés à la réalisation des objectifs définis à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que cette taxe, applicable depuis le 1er mars 2012, se substitue à la taxe locale d'équipement et à la participation pour aménagement d'ensemble (PAE). Elle remplacera, au 1er janvier 2015, les participations telles que la participation pour voirie et réseaux (PVR), la participation pour raccordement à l'égout (PRE) et la participation pour non réalisation des aires de stationnement (PNRAS),

Considérant que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement est fixé par le Conseil Municipal entre 1% et 5%. Ce taux peut être unique ou modulé par secteurs du territoire. Le taux peut également être augmenté dans la limite de 20 % pour tenir compte de la création d'équipements nouveaux rendus nécessaires par l'accueil d'un nombre important de nouvelles constructions,

Considérant que la taxe d'aménagement est exigée en cas d'opérations d'aménagement, de construction, de reconstructions, d'agrandissement de bâtiments, d'installations et d'aménagements de toute nature soumis à permis ou déclaration préalable,

Considérant que son montant est fixé par l'autorisation qui en constitue le fait générateur et correspond au produit suivant :

[Surface de plancher fiscale x Valeur forfaitaire (/m² de surface de construction ou valeur déterminée par aménagement) x taux institué par la commune],

Considérant la position retenue par les autres communes de Valence Romans Sud Rhône Alpes,

En conséquence et après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- ✓ **d'instituer** suivant les secteurs du territoire communal, la taxe d'aménagement aux taux suivants :
 - **Secteur de La Bayot**, zonage 1AUb1 avec orientations d'aménagement et de programmation, taux majoré à 20%
 - **Secteur des Iles**, zonage 1AUi avec orientations d'aménagement et de programmation, taux majoré à 20%
 - **Restant du territoire communal**, taux à 5%

Le(s) différent(s) secteur(s) géographique(s) est (sont) délimité(s) sur le plan annexé à la présente délibération

- ✓ **de décider**, pour l'ensemble du territoire communal, des exonérations ci-dessous :

- D'exonérer de taxe d'aménagement les catégories de construction ou d'aménagement des catégories de construction ou d'aménagement listées à l'article L331-9 du code de l'urbanisme
- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État hors champ d'application du PLAI (prêt locatif aidé d'intégration, locaux qui sont exonérés de plein droit) ;
- Dans la limite de 50% de la surface excédant 100 m² pour les constructions à usage d'habitation principale financées à l'aide du prêt à taux zéro (PTZ+) ;

2. Instauration de la taxe forfaitaire sur la cession des terrains nus rendus constructibles, Article 1529 du Code Général des Impôts

L'article 26 de la loi portant engagement national pour le logement (loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006), codifié à l'article 1529 du code général des impôts (CGI), permet aux communes d'instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un PLU ou par un POS dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation.

Cette délibération a pour but de restituer aux communes une part de la plus-value engendrée par le fait de rendre des terrains constructibles, afin qu'elles puissent faire face aux coûts des équipements publics découlant de cette urbanisation.

Il est précisé que la taxe est acquittée lors de la première cession à titre onéreux d'un terrain, intervenue après son classement en terrain constructible. La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain défini à l'article 150 VA du code général des impôts.

Elle est égale à 10 % de ce montant.

La taxe ne s'applique pas :

- lorsque le prix de cession, défini à l'article 150 VA du CGI, est inférieur à trois (3) fois le prix d'acquisition,
- aux cessions de terrains :
 - ✓ lorsque ceux-ci ont été classés constructibles depuis plus de 18 ans,
 - ✓ ou dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 euros,
 - ✓ ou constituant les dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant ou de l'habitation en France des non-résidents,
 - ✓ ou pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition que la totalité de l'indemnité soit consacrée à l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles, dans un délai de douze (12) mois à compter de sa perception,
 - ✓ ou échangés dans le cadre d'opérations de remembrements (ou assimilées),
 - ✓ ou cédés, avant le 31 décembre 2007, à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, ou à un organisme mentionné à l'article L.365-1 du code de la construction et de l'habitation (unions d'économie sociale),
- ou cédés, avant le 31 décembre 2007, à une collectivité territoriale, en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent (organisme HLM, SEM, etc.).

CONSIDERANT qu'il est légitime de taxer les propriétaires qui cèdent à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles du fait de leur classement au Plan Local d'Urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation,

En conséquence et après consultation de ses commissions compétentes, le Conseil Municipal décide :

- **D'instituer** une taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus, situés sur le territoire de la commune, rendus constructibles du fait de leur classement par le Plan Local d'Urbanisme adopté par le Conseil municipal dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, hors les cas d'exonération prévus par les textes susvisés,
- **Dit** que la délibération s'applique aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date à laquelle la délibération est intervenue. Elle est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elle est intervenue. A défaut, la taxe n'est pas due.
- **Décide** de fixer le taux de la taxe à 10 % d'un montant égal aux deux tiers du prix de cession des terrains concernés.

"Et ont les délibérants signé".

Publié le :

24 novembre 2014

Le Conseil approuve à la majorité absolue
Pour extrait certifié conforme
Par délégation du Maire,
La Directrice,



Véronique DEBEAUMONT