

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DROME**

Nombre de Membres

| Afférents au Conseil Municipal | En exercice | Qui ont pris part à la délibération |
|---|----------------|---|
| 29 | 29 | 27 dont 7 procurations |

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-huit novembre, le conseil municipal de la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la Présidence de Jean-Michel CATELINOIS, Maire.

Présents : MM. Mmes CATELINOIS – ROLLET – BESSIERE - LOVERINI - BETRANCOURT – RIVIERE - - SELLAL – BRUN – BELEZY - MONNIER – ENTAT - BERNARD - FAYOLLE -- DEPIERRE – MOUREY- VERPLANCKEN - MORIN – DURIAUD - DE DIANOUS - GHIBAN

Absents : M. LENOIR – Mme BONNOT

Absents ayant donné procuration : Mme SEGUIN donne procuration à M. FAYOLLE — Mme AUBERT Claire donne procuration à M. CATELINOIS - Mme ABBASSI donne procuration à M. RIVIERE - Mme BAHKTAR donne procuration à Mme BETRANCOURT — M. SZYMANSKI donne procuration à Mme VERPLANCKEN - M. CRAPIS donne procuration à M. ROLLET – Mme MONTAGNE-DALLARD donne procuration à Mme DE DIANOUS

Secrétaire de séance : Mme MORIN Sylvie

Date de la convocation : **22/11/2019**

Affichage après transmission au
représentant de l'Etat

OBJET (24) : FIXATION DU TAUX DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

RAPPORTEUR : TAHAR SELLAL

Les membres présents formant la majorité des membres en exercice,

VU

* l'article L 2121-29 du Code général des collectivités territoriales ;

* le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

* les délibérations en date du 28 novembre 2011 fixant les taux de la taxe d'aménagement sur la commune pour une durée de trois ans,

* les délibérations en date du 26 novembre 2015 fixant les taux de la taxe d'aménagement sur la commune ;

CONSIDERNAT

* que les communes peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1% et 5%, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire ;

* que la taxe d'aménagement constitue une ressource d'investissement destinée à financer ces travaux ;

* que la Commune préfère signer un Projet Urbain Partenarial selon l'article 43 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 avec les aménageurs pour financer les travaux nécessaires à l'aménagement d'un secteur ;

La Commission Aménagement de l'Espace réunie le 13 Novembre 2019 a émis un avis favorable et unanime,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal **à l'unanimité**,

► **MODIFIE** le taux de 20 % à 4% dans les secteurs suivants :

* CHEMIN DES SABLIERES – PRADELLE : BY 4 - 5 – 248 – 247-147 ;

* MIEGESOLLES – POUZERAT :

- Parcelles BS 23-134-132-24-119-141
- Parcelle BS 159
- Parcelles ZH 97-99-94-101-102-93-91-92-90-89

► **CHARGE M.** le Maire de toutes les démarches administratives et financières et signature nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La délibération sera transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et ans susdits.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Jean-Michel CATELINOIS.

The image shows a blue ink signature and an official circular seal. The seal contains the text 'MAIRIE DE SAINT-PAUL-SCHLEBEN' around the top edge and 'Drôme' at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a castle tower and a tree.

CONVENTION de projet urbain partenarial

Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 ; R 332-25-1 à R 332-25-3 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

QUARTIER FABRIAS – PAS DE BARBIERE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

La société Drôme Ardèche Aménagement Foncier, dont le siège social est situé *est situé Z.A. du Nejoie Avenue de la Feuillade - MONTZEMAN (26200)*
Prise en sa qualité d'aménageur de la parcelle cadastrée BD 61, chemin Pas de Barbière, à Saint Paul Trois Châteaux et représentée par M. OZTURK Huseyin, en qualité de *gérant*

Ci-après dénommée « la société DAAF » ou « l'Aménageur »,

D'une part,

ET

La commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX, Hôtel de Ville, Place Castellane à 26130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX ;

Représentée par Monsieur le Maire, Jean-Michel CATELINOIS, dument habilité par délibération du Conseil municipal en date du 22 novembre 2018.

Ci-après dénommée « la Commune »,

D'autre part,

Ci-après désignées ensemble sous le vocable « les Parties »,

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181203-CM221120181701
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUI

La Commune a délimité plusieurs périmètres de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur son territoire. Ces derniers couvrent plusieurs parcelles dans le quartier Fabrias. Les parcelles suivantes sont concernées : BK 21-1-2-3-4-91 et BD 61.

Un aménageur privé, la société DAAF, a pris attache auprès de la Commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX afin de lui présenter un projet d'aménagement et d'urbanisation sur la parcelle désignée au cadastre sous les références section BD, numéro 61, classées actuellement en zone AUCte par le plan local d'urbanisme.

Il s'agit, pour l'Aménageur, de réaliser un lotissement destiné principalement à l'habitation et à l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire communal. La société DAAF a déposé un dossier de demande de permis d'aménager n° PA02632418S0004 le 1^{er} août 2018.

Au vu de la nature et l'importance de ce projet, il est apparu que sa faisabilité technique, économique, financière et urbanistique impliquait une réalisation coordonnée et globale des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants et rendus nécessaires par le projet de la société DAAF.

La présente convention de PUP est conclue entre l'Aménageur et la Commune en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme.

En parallèle, les chemins Pas de Barbière et du Cros de Rhodes vont faire l'objet d'un réaménagement et l'Aménageur devra céder le foncier nécessaire à cette opération.

Le projet devra prendre en compte les emplacements réservés V20-21.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

Article 1 : Projet d'aménagement « COTE MIDI »

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

L'opération d'aménagement qui est envisagée au titre de la présente convention est le lotissement le « Côté Midi », qui a fait l'objet d'une demande de permis d'aménager déposée en mairie de Saint-Paul-Trois-Châteaux le 1^{er} août 2018.

Ce projet de lotissement comprend 21 lots à bâtir sur une surface de 12 554 m².

Le règlement du PLU et ses orientations d'aménagement imposent une hauteur maximum de 9 mètres ainsi qu'un minimum de 8% de sa surface en espaces verts ainsi que 20% de logements aidés.

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181203-CM221120181701
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

Article 2 : Programme des équipements publics

Pour le périmètre de PUP du quartier Fabrias, justifiant notamment la conclusion de la présente convention de PUP, la Commune s'engage à réaliser l'ensemble des équipements rendus nécessaire à l'urbanisation de ce secteur dont la liste est fixée ci-après :

- Alimentation en eau potable (AEP) ;
- Assainissement d'eaux usées (EU) ;
- Gestion des eaux pluviales (EP) ;
- Eclairage public ;
- Réseaux secs : télécommunication ;
- Aménagement voirie : section avenue du Dauphiné au carrefour du Glanet.

Le coût prévisionnel des équipements publics ainsi listés et la répartition de son financement entre l'Aménageur et la Commune au titre de la présente convention sont fixés à l'article 4 ci-dessous.

Article 3 : Délai de réalisation des équipements publics

Le délai de réalisation des équipements publics correspond au planning prévisionnel ci-dessous défini.

La Commune, dans le respect du Code des marchés publics, s'engage à réaliser les travaux après consultation des entreprises. Au stade programme, le délai prévisionnel d'exécution des travaux est de 30 semaines en deux tranches :

- 1^{ère} tranche : viabilisation et réseaux (AEP, EU, EP, réseau d'éclairage public, télécom) : 20 semaines ;
- 2^{ème} tranche : voirie et éclairage public (candélabres, ...) : 10 semaines.

Avec une date de fin de travaux maximum au 01/06/2021.

Article 4 : Prise en charge financière et répartition du coût des équipements publics à la charge du projet « CÔTE MIDI »

Le calcul de la part financière, par le maître d'ouvrage d'un projet d'aménagement ou de construction donnant lieu à la conclusion d'une convention de PUP, se calcule par une fraction du coût des équipements publics proportionnelle afin de répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier au sein du périmètre de PUP.

La part proportionnelle du coût des équipements publics rendus nécessaires par l'aménagement du quartier Fabrias est calculée sur la base du nombre de logements générés par l'ensemble de ce projet. Cette part est estimée par rapport à des ratios d'usage dans les études prévisionnelles.

Le nombre de logements prévus par l'opération d'aménagement du lotissement « Côté Midi » est de 21 logements maximums.

Le coût estimé des travaux d'équipements publics est de 912 591,30 € TTC, selon la valeur septembre 2018. Le montant des travaux est établi en euros constants. Il sera procédé à leur actualisation en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction de l'INSEE.

Le participation financière, reporté à proportion de ce qui est mis à la charge de chacune des Parties en application des présentes, fera l'objet d'une révision sur la base du décompte général définitif de chaque entreprise titulaire d'un marché de travaux, relatif aux travaux prévus par la présente convention, validé par la

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181203-CM221120181701
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

Commune après réception de ces travaux, sujétions imprévues et moins-values éventuelles incluses, laquelle Commune notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception le montant définitif de la participation à la société DAAF sur la base duquel le titre exécutoire de régularisation sera émis par la Commune.

Tableau général

| Désignation | Prix € HT | Descriptif général |
|-------------------------------------|-------------------|---|
| Préparation /Installation chantier | 9 900 | Installation de chantier, signalisation, repérage réseaux... |
| Eau potable | 12 587,20 | Fourniture et pose de canalisation fonte 2GSD125I |
| Eaux usées | 26 471 | Fourniture et pose de canalisation PVC 200 SN8 |
| Eaux pluviales | 86 372,6 | Réalisation bassin de rétention 800 m3 avec fourniture de collecteur, canalisation PVC 200 et raccordement sur réseau existant |
| Eclairage Public | 88 572,6 | Fourniture et pose fourreau, candélabre type résidentiel (10) et plot d'éclairage. Fourniture et tirage câble |
| Telecom | 40 054 | Fourniture et tirage de câble télécom et raccordements |
| VOIRIE | 363 323,25 | Aménagement sections carrefour du Glanet et avenue d'Auvergne et avenue d'Auvergne au carrefour du Glanet : enrobé, bordure, zone piétonne et cycles, plateau traversant et plantations |
| Maitrise d'œuvre / Divers / Foncier | 133 212,1 | |
| | 760 492,75 | Soit 912 591.30 € TTC |

Accusé de réception en préfecture
 026 212603245-20181203-CM221120181701
 -CC
 Date de télétransmission : 03/12/2018
 Date de réception préfecture : 03/12/2018

Tableau Aménageur :

DDAF prend à sa charge environ 19,20% de la part des travaux et études conduisant à la réalisation des équipements publics nécessaires à l'aménagement du quartier Fabrias.
Cela représente 145 988,25 €HT, répartis de la manière suivante :

| | Travaux | | DDAF | | Explications |
|-------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--|---|
| | Total € HT | % | Part € HT | | |
| Préparation /installation chantier | 9900 | 20,2 | 1 999,80 | | Répartition basée sur celle calculée pour le total des travaux |
| Eau potable | 12587,2 | 25 | 3 146,8 | | Répartition : 2 points de livraison depuis le raccordement sur canalisation existante en font D125 jusqu'en limite de lotissement |
| Eaux usées | 26471 | 26,53 | 7 022,92 | | Deux extensions nécessaires pour desservir 2 lotissements : 65ml pour DAAF |
| Eaux pluviales | 86372,6 | 27,85 | 24 058,16 | | Répartition suivant étude hydraulique avec création d'un bassin de rétention Impact débit de fuite dans le réseau public |
| Eclairage Public | 88572,6 | 23,16 | 20 514,98 | | Répartition suivant le linéaire longeant le lotissement |
| Telecom | 40 054 | 23,16 | 9 277,21 | | Répartition suivant le linéaire longeant le lotissement |
| Voirie | 363 323,25 | 16,77 | 60 926,44 | | Répartition se fait au prorata des surfaces mais également une prise en charge de 22% par collectivité. |
| Maitrise d'œuvre / Divers / Foncier | 133 212,1 | 14,29 | 19 041,95 | | Répartition masse travaux |
| | 760 492,75 | 19,20 | 145 988,25 | | |

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181203-CM221120181701
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

Tableau part communale :

La Commune prend à sa charge environ 24,71 % de la part des travaux et études conduisant à la réalisation des équipements publics nécessaires à l'aménagement du quartier Fabrias.
Cela représente 187 909,55 €HT, répartis de la manière suivante :

| | Travaux | PART COMMUNAL | |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------|
| € HT | € HT | % | Montant € HT |
| Préparation /installation chantier | 9 900 | 20,6 | 2 039,4 |
| Eau potable | 12 587,2 | 0 | 0 |
| Eaux usées | 26 471 | 0 | 0 |
| Eaux pluviales | 86 372,6 | 40 | 34 549,04 |
| Eclairage Public | 88 572,6 | 10 | 8 857,26 |
| Telecom | 40 054 | 10 | 4 005,4 |
| Voirie | 363 323,25 | 22 | 79 931,12 |
| Maitrise d'œuvre / Divers / Foncier | 133 212,1 | 43,9 | 58 527,33 |
| | 760 492,75 | 24,71 | 187 909,55 |

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181203-CM221120181701
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

Article 5 : Modalités de paiement de la contribution

Le paiement de la contribution que la société DAAF s'est engagée à verser en application de l'article 4 de la présente convention interviendra selon les modalités suivantes :

En trois versements :

DDAF:

- 1 48 662,75 €HT au jour du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier ou au maximum au 01/03/2019*.
- 2 48 662,75 €HT après 90 jours après la déclaration d'ouverture de chantier et au maximum au 01/07/2019*
- 3 48 662,75 €HT à la conformité totale du lotissement ou au maximum le 1^{er} décembre 2020*.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX et qui sera adressé à la société DAAF dans un délai minimum de trente jours précédant l'échéance fixée ; si ce délai n'est pas respecté, le paiement devra intervenir dans un délai de 30 jours suivant la notification du titre de recettes.

(* indiquées seront applicables sous réserve que :

- le permis d'aménager soit obtenu et qu'il soit purgé de tous recours ;
- que la société DAAF soit propriétaire de la parcelle assiette du projet de lotissement).

Article 6 : Exclusion de la taxe d'aménagement

Conformément aux articles du code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 8 (huit) ans à compter de la prise d'effet de la présente convention, conformément aux stipulations ci-dessous encadrant son caractère exécutoire.

Les autres contributions d'urbanisme applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent exigibles le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement.

Article 7 : Abandon du projet

7-1/ Règles générales :

La société DAAF pourra éventuellement demander la décharge de sa participation si celle-ci justifie qu'elle n'a pas été en mesure de donner suite à l'opération, à savoir lorsque l'abandon du projet tient à un motif qui lui est étranger. Il lui appartiendra de notifier cet abandon ainsi que son motif à la Commune sans délai, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, dans ce cas, les dépenses résultant pour la Commune des décisions qu'elle a déjà prises à la date de cette notification, et notamment les dépenses résultant des marchés qu'elle aura déjà conclus à cette même date, pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dues. Dans ce cadre, il est expressément stipulé que les sommes qui pourraient être dues par la Commune au titre de marchés passés pour la réalisation des équipements prévus par la convention, et qui seraient conclus antérieurement à la date de la notification de l'abandon, resteraient entièrement à la charge de l'aménageur, quand bien même la date d'exigibilité desdites sommes serait postérieure à cette même date.

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181203-CM221120181701
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

Enfin, en cas de réalisation complète des équipements par la Commune à cette même date, aucune restitution ne pourra être demandée.

La Société DAAF ne pourra toutefois obtenir aucune décharge de leur participation si l'abandon du projet ne tient pas à un motif qui lui est étranger.

7-2/ Règles particulières :

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il sera procédé comme il est dit dans les cas et conditions prévues ci-après.

Abandon du projet lié à un refus de permis d'aménager

Les Parties conviennent expressément que si la société DAAF se voit opposer un refus exprès de permis d'aménager pour un motif de fond (tel qu'une incompatibilité du projet d'extension avec les règles locales d'urbanisme), la société DAAF aura l'obligation de purger l'incompatibilité de fond du projet et de déposer un dossier modifié conforme à la réglementation applicable, à peine de caractériser une faute de sa part, dans la mesure où la société DAAF reconnaît et indique avoir pleine et entière connaissance des règles d'urbanisme applicables à son projet d'aménagement.

En outre, toutes les fois où le motif de refus du permis d'aménager peut être régularisé (tel, par exemple, que l'hypothèse tirée de l'insuffisance du dossier de demande ou de l'absence d'une pièce technique et/ou administrative), la société DAAF aura également l'obligation de purger l'insuffisance ou l'incompatibilité de forme et de régulariser le dossier déposé, à peine de caractériser une faute de sa part.

Nonobstant ce qui précède, s'il advenait qu'il s'avérait impossible de régulariser le projet dans les conditions visées aux alinéas précédents, les dépenses résultant pour la Commune des décisions qu'elle a déjà prises à la date de la notification du refus du permis d'aménager, et notamment les dépenses résultant des marchés qu'elle aura déjà conclus à cette même date, pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dues. Dans ce cadre, il est expressément stipulé que les sommes qui pourraient être dues par la Commune au titre de marchés passés pour la réalisation des équipements prévus par la convention, et qui seraient conclus antérieurement à la date de la notification susvisée, resteraient entièrement à la charge de l'aménageur, quand bien même la date d'exigibilité desdites sommes serait postérieure à cette même date.

Enfin, en cas de réalisation complète des équipements par la Commune à cette même date, aucune restitution ne pourra être demandée.

La société DAAF ne pourra toutefois obtenir aucune décharge de sa participation si l'abandon du projet ne tient pas à un motif qui lui est étranger.

Article 8 : Conséquence de l'absence de réalisation des équipements dans le délai prescrit

Si les équipements publics définis à l'article 2 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits, sans aucune justification au titre de la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la société DAAF.

Cette disposition ne s'applique pas si la société DAAF n'a pas versé la totalité de la participation, le tout dans les délais prévus par la présente convention.

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

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181203-CM221120181701
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

Article 9 : Caution bancaire

Une caution bancaire devra être souscrite afin de garantir à la commune le paiement de la totalité de la participation. Ladite caution bancaire, à réaliser auprès d'un établissement bancaire notoirement solvable, sera souscrite pour un montant maximum de 7299,41 €HT (correspondant à 5% de la participation totale) en garantie du paiement des participations à la commune, pendant une durée de TROIS (3) années.

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

Cette caution sera souscrite avant le démarrage des travaux.

Article 10 : Publicité - Collaboration

10.1/ Publicité de la convention

La société DAAF annexera la présente convention au dossier de demande de permis d'aménager afin que le montant de la participation prévisionnelle soit, en tant que de besoin, inscrite dans les prescriptions financières du permis d'aménager.

10.2/ Diligence

La société DAAF s'engage auprès de la Commune à effectuer toutes diligences nécessaires relevant de son rôle de pétitionnaire en vue de la délivrance et de la mise en œuvre du permis d'aménager autorisant la création du lotissement « Côté Midi ».

Article 11 : Modifications de la convention

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

Article 12 : Inexécution - Sanction

Tout fait ou agissement caractéristique d'un comportement fautif de la société DAAF, qui aurait pour effet d'entraver la bonne exécution de ses obligations financières et/ou le déroulement normal de la présente convention, autorisera la Commune, sur délibération motivée de son Conseil Municipal, à poursuivre cette faute contractuelle devant la juridiction compétente.

Il est également précisé qu'en cas de non versement de la participation selon le calendrier fixé par la présente convention, les sommes dues emporteront intérêts au taux légal majoré de 5 points, nonobstant toute action ou toute voie de droit que pourrait poursuivre la Commune afin d'en assurer le recouvrement.

En cas d'inexécution fautive la société DAAF sera tenue d'indemniser la Commune de tous les préjudices, directs et indirects, causés par ladite inexécution.

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181203-CM221120181701
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

En cas de faute contractuelle de la société DAAF, aucune indemnité ne sera due, que les travaux aient été réalisés ou non, nonobstant toute faute contractuelle que la Commune aurait pu également commettre de son chef.

Article 13 : Conciliation

Tout litige ou contestation pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application de la présente convention, relève de la compétence du Tribunal Administratif de GRENOBLE.

Toutefois, avant toute saisine de la juridiction et à peine d'irrecevabilité, les Parties s'obligent à se réunir en la Mairie de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX et de tenter une conciliation.

Cette réunion pourra avoir lieu à tout moment sur convocation du Maire de la Commune à son initiative ou sur demande de la société DAAF. Il sera dressé procès-verbal de cette réunion.

Le recours à la conciliation n'est toutefois pas obligatoire lorsque le litige porte sur le versement des participations la société DAAF.

Article 14 : Election de domiciles

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

Part
Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181203-CM221120181701
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

Article 15 : Caractère exécutoire et mesure de publicité

Après sa signature, la présente convention est exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie.

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Fait à *Montelimar*
Le *13* Novembre *2018*

En 3 exemplaires originaux

Pour la société DAAF
Monsieur

DAAF
Drome Ardèche Aménagement Foncier
Z.A. du Meyrol Avenue de la Feuillade
26200 MONTELMAR
TEL : 04 20 10 07 90
SIREN 791 881 956

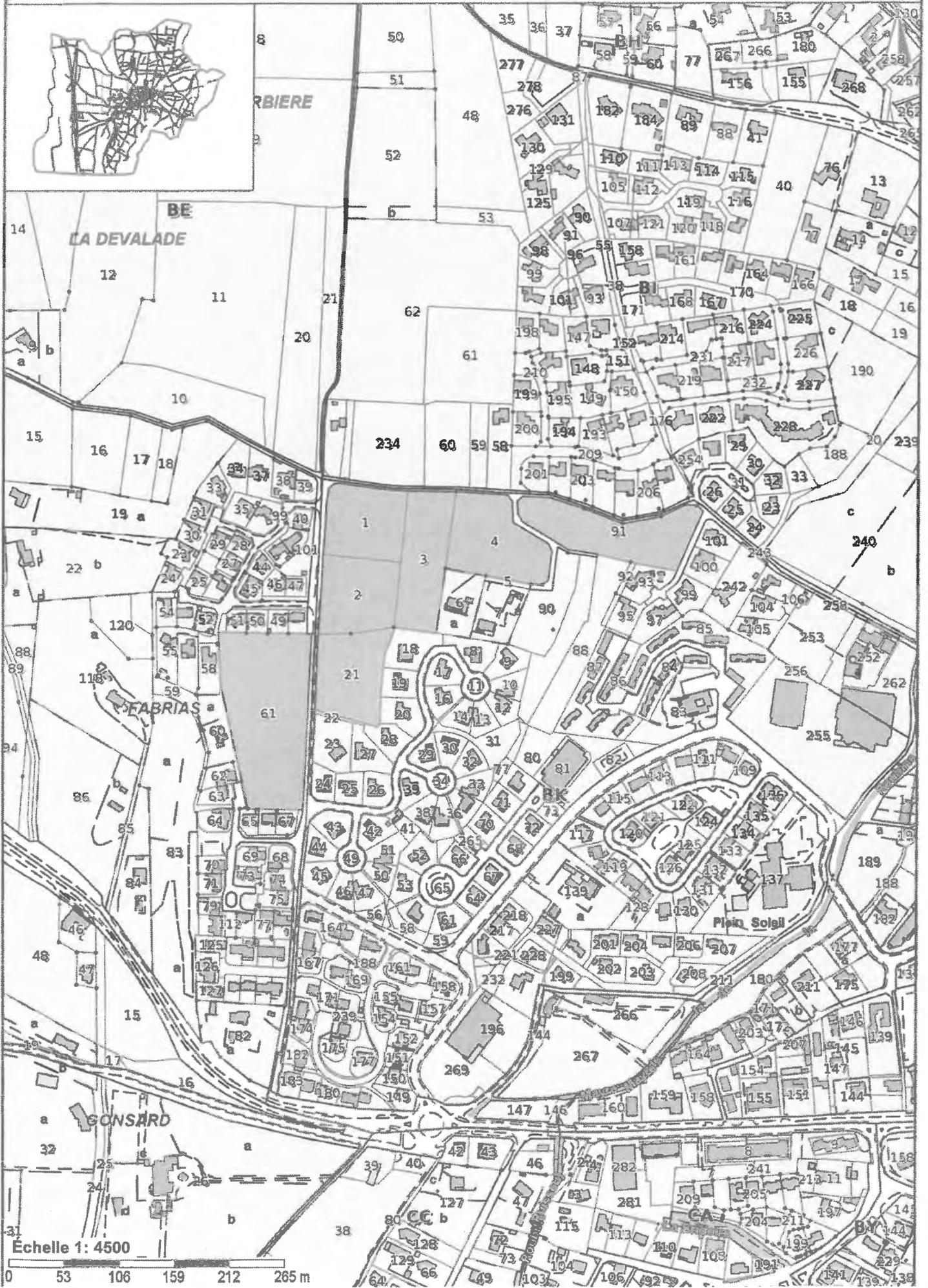
Pour la Commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX, en respect de l'article R332-25-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire est autorisé à signer la convention selon sa délégation du conseil municipal du 17 avril 2014.

Le *29/11/18*

Le Maire,
Jean-Michel CATELINOIS.




Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181203-CM221120181701
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018



SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2018

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DROME**

Nombre de Membres

| Afférents au Conseil Municipal | En exercice | Qui ont pris part à la délibération |
|---|----------------|--|
| 29 | 29 | 26 |
| | | dont |
| | | 7 |
| | | procurations |

L'an deux mille dix-huit, le vingt deux novembre, le conseil municipal de la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la Présidence de Jean-Michel CATELINOIS, Maire.

Présents : MM. Mmes CATELINOIS – ROLLET – BESSIERE – LOVERINI – BETRANCOURT – RIVIERE – SEGUIN – SELLAL – BRUN – BELEZY – MONNIER – BERNARD – FAYOLLE – DEPIERRE – VERPLANCKEN – SZYMANSKI – MORIN – DE DIANOUS – GHIBAN

Absents : M. LENOIR – Mme MONTAGNE-DALLARD – Mme BONNOT

Absents ayant donné procuration : M. ENTAT donne procuration à M. SZYMANSKI — Mme AUBERT Claire donne procuration à M. FAYOLLE - Mme ABBASSI donne procuration à Mme SEGUIN - Mme BAHKTAR donne procuration à Mme BESSIERE — Mme MOUREY donne procuration à Mme BETRANCOURT - M. CRAPIS donne procuration à M. CATELINOIS – Mme DURIAUD donne procuration à Mme DE DIANOUS

Secrétaire de séance : Mme MORIN Sylvie

Date de la convocation : 16/11/2018

**Affichage après transmission au
représentant de l'Etat**

OBJET (17) : PROJET URBAIN PARTENARIAL – QUARTIER FABRIAS – CHEMIN PAS DE BARBIERE – SOCIETE DROME ARDECHE AMENAGEMENT FONCIER

RAPPORTEUR : JEAN-MICHEL CATELINOIS

Les membres présents formant la majorité des membres en exercice,

VU :

- * l'article 43 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (Loi MLLE),
- * les articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme,
- * l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme du 26 novembre 2009, modifié le 2 décembre 2010,
- * l'instauration de la taxe d'aménagement voté le 28 novembre 2011 et applicable le 1^{er} mars 2012,
- * la délibération du 26 novembre 2015 fixant le taux communal sans durée maximale et renouvelable tacitement,
- * la délibération du 17 avril 2014 et les délégations susvisées ;
- * le périmètre global du programme du Projet Urbain Partenarial définit par les parcelles BD 61-BK 21-1-2-3-4 et 91 (plan joint) ;

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181122-CM2211201817-
DE
Date de télétransmission : 28/11/2018
Date de réception préfecture : 28/11/2018

► **AUTORISE** le Maire à signer la présente convention avec la Société Drôme Ardèche Aménagement Foncier ou tout autre aménageur de ce terrain à exécuter tous les actes y afférents.

► **DIT** que la délibération, accompagnée du périmètre, sera affichée en mairie durant 1 mois en mairie et publiée au recueil des actes administratifs selon l'article R2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et ans susdits.
Pour extrait conforme,

Le Maire,
Jean-Michel CATELINOIS.



Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181122-CM2211201817-
DE
Date de télétransmission : 28/11/2018
Date de réception préfecture : 28/11/2018

CONVENTION de projet urbain partenarial

Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 ; R 332-25-1 à R 332-25-3 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

QUARTIER FABRIAS – PAS DE BARBIERE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

La SNC Nexity Foncier Conseil, dont le siège social est sis 19 rue de Vienne – 75008 PARIS,

Prise en sa qualité d'aménageur des parcelles cadastrées BK 21-1-2-3-4, chemin Pas de Barbière, à Saint Paul Trois Châteaux et représentée par son directeur Monsieur Nicolas TOUZE,

Ci-après dénommée « *Foncier Conseil* » ou « *l'Aménageur* »,

D'une part,

ET

La commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX, Hôtel de Ville, Place Castellane à 26130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX ;

Représentée par Monsieur le Maire, Jean-Michel CATELINOIS, dument habilité par délibération du Conseil municipal en date du 22 novembre 2018.

Ci-après dénommée « *la Commune* »,

D'autre part,

Ci-après désignées ensemble sous le vocable « *les Parties* »,

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181203-CM221120181601
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

Article 2 : Programme des équipements publics

Pour le périmètre de PUP du quartier Fabrias, justifiant notamment la conclusion de la présente convention de PUP, la Commune s'engage à réaliser l'ensemble des équipements rendus nécessaire à l'urbanisation de ce secteur dont la liste est fixée ci-après :

- Alimentation en eau potable (AEP) ;
- Assainissement d'eaux usées (EU) ;
- Evacuation des eaux pluviales (EP) ;
- Eclairage public ;
- Réseaux secs : télécommunication ;
- Aménagement voirie : section avenue du Dauphiné au carrefour du Gianet.

Le coût prévisionnel des équipements publics ainsi listés et la répartition de son financement entre l'Aménageur et la Commune au titre de la présente convention sont fixés à l'article 4 ci-dessous.

Article 3 : Délai de réalisation des équipements publics

Le délai de réalisation des équipements publics correspond au planning prévisionnel ci-dessous défini.

La Commune, dans le respect du Code des marchés publics, s'engage à réaliser les travaux après consultation des entreprises. Au stade programme, le délai prévisionnel d'exécution des travaux est de 30 semaines en deux tranches :

- 1ere tranche : viabilisation et réseaux (AEP, EU, EP, réseau d'éclairage public, télécom) : 20 semaines ;
- 2eme tranche : voirie et éclairage public (candélabres, ...) : 10 semaines.

Avec une date de fin de travaux maximum au 01/06/2021.

Article 4 : Prise en charge financière et répartition du coût des équipements publics à la charge du projet « CLOS DES VIGNES »

Le calcul de la part financière, par le maître d'ouvrage d'un projet d'aménagement ou de construction donnant lieu à la conclusion d'une convention de PUP, se calcule par une fraction du coût des équipements publics proportionnelle afin de répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier au sein du périmètre de PUP.

La part proportionnelle du coût des équipements publics rendus nécessaires par l'aménagement du quartier Fabrias est calculée sur la base du nombre de logements généré par l'ensemble ce projet. Cette part est estimée par rapport à des ratios d'usage dans les études prévisionnelles.

Le nombre de logements prévus par l'opération d'aménagement du lotissement « Clos des Vignes » est de 45 logements maximums.

Le coût estimé des travaux d'équipements publics est de 912591,30 € TTC, selon la valeur septembre 2018. Le montant des travaux est établi en euros constants. Il sera procédé à leur actualisation en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction de l'INSEE.

Le participation financière, reporté à proportion de ce qui est mis à la charge de chacune des Parties en application des présentes, fera l'objet d'une révision sur la base du décompte général définitif de chaque entreprise titulaire d'un marché de travaux, relatif aux travaux prévus par la présente convention, validé par la

Accusé de réception en préfecture
Pièce n° 026-212803245-20181203-CM221120181601
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

Tableau Aménageur :

SNC Nexity Foncier Conseil prend à sa charge environ 44,93 % de la part des travaux et études conduisant à la réalisation des équipements publics nécessaires à l'aménagement du quartier Fabrias.
Cela représente 341 698,67 €HT, répartis de la manière suivante :

| | Travaux | | NEXITY | | Explications |
|-------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|--|--|
| | Total € HT | % | Part € HT | | |
| Préparation /installation chantier | 9900 | 47,4 | 4 692,60 | | Répartition basée sur celle calculée pour le total des travaux |
| Eau potable | 12587,2 | 50 | 6 293,60 | | Répartition : 2 points de livraison depuis le raccordement sur canalisation existante en font D125 jusqu'en limite de lotissement |
| Eaux usées | 26471 | 46,94 | 12 425,16 | | Deux extensions nécessaires pour desservir 2 lotissements : 115 ml pour Foncier Conseil |
| Eaux pluviales | 86372,6 | 27,85 | 24 058,16 | | Répartition suivant étude hydraulique avec création d'un bassin de rétention Impact débit de fuite dans le réseau public |
| Eclairage Public | 88572,6 | 43,01 | 38 099,24 | | Répartition suivant le linéaire longeant le lotissement |
| Telecom | 40 054 | 43,01 | 17 229,11 | | Répartition suivant le linéaire longeant le lotissement |
| Voirie | 363 323,25 | 53,49 | 194 331,41 | | Répartition faite au prorata de l'usage des voiries par les futurs habitants du lotissement mais également une prise en charge de 22% par la Commune |
| Maitrise d'œuvre / Divers / Foncier | 133212,1 | 33,46 | 44 569,39 | | Répartition masse travaux |
| | 760 492,75 | 44,93 | 341 698,67 | | |

Accusé de réception en préfecture
 P18265212603245-20181203-CM221120181601
 -CC
 Date de télétransmission : 03/12/2018
 Date de réception préfecture : 03/12/2018

Article 5 : Modalités de paiement de la contribution

Le paiement de la contribution que Foncier Conseil s'est engagée à verser en application de l'article 4 de la présente convention interviendra selon les modalités suivantes :

En trois versements :

Foncier Conseil :

- 1 113 899,56 €HT au jour du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier ou au maximum au 01/03/2019*.
- 2 113 899,56 €HT après 90 jours après la déclaration d'ouverture de chantier et au maximum au 01/07/2019*
- 3 113 899,56 €HT à la conformité totale du lotissement ou au maximum le 1^{er} décembre 2020*.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX et qui sera adressé à Foncier Conseil dans un délai minimum de trente jours précédant l'échéance fixée ; si ce délai n'est pas respecté, le paiement devra intervenir dans un délai de 30 jours suivant la notification du titre de recettes.

(* indiquées seront applicables sous réserve que :

- le permis d'aménager soit obtenu et qu'il soit purgé de tous recours ;
- que Foncier Conseil soit propriétaire de la parcelle assiette du projet de lotissement)

Article 6 : Exclusion de la taxe d'aménagement

Conformément aux articles du code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 8 (huit) ans à compter de la prise d'effet de la présente convention, conformément aux stipulations ci-dessous encadrant son caractère exécutoire.

Les autres contributions d'urbanisme applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent exigibles le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement.

Article 7 : Abandon du projet

7-1/ Règles générales :

Foncier Conseil pourra éventuellement demander la décharge de sa participation si celle-ci justifie qu'elle n'a pas été en mesure de donner suite à l'opération, à savoir lorsque l'abandon du projet tient à un motif qui lui est étranger. Il lui appartiendra de notifier cet abandon ainsi que son motif à la Commune sans délai, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, dans ce cas, les dépenses résultant pour la Commune des décisions qu'elle a déjà prises à la date de cette notification, et notamment les dépenses résultant des marchés qu'elle aura déjà conclus à cette même date, pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dues. Dans ce cadre, il est expressément stipulé que les sommes qui pourraient être dues par la Commune au titre de marchés passés pour la réalisation des équipements prévus par la convention, et qui seraient conclus antérieurement à la date de la notification de l'abandon, resteraient entièrement à la charge de l'aménageur, quand bien même la date d'exigibilité desdites sommes serait postérieure à cette même date.

Accusé de réception en préfecture
P1826212603245-20181203-CM221120181601
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

Article 9 : Caution bancaire

Une caution bancaire devra être souscrite afin de garantir à la commune le paiement de la totalité de la participation. Ladite caution bancaire, à réaliser auprès d'un établissement bancaire notoirement solvable, sera souscrite pour un montant maximum de 17 084,93 €HT (correspondant à 5% de la participation totale) en garantie du paiement des participations à la commune, pendant une durée de TROIS (3) années.

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

Cette caution devra être souscrite avant le démarrage des travaux.

Article 10 : Publicité - Collaboration

10.1/ Publicité de la convention

Foncier Conseil annexera la présente convention au dossier de demande de permis d'aménager afin que le montant de la participation prévisionnelle soit, en tant que de besoin, inscrite dans les prescriptions financières du permis d'aménager.

10.2/ Diligence

Foncier Conseil s'engage auprès de la Commune à effectuer toutes diligences nécessaires relevant de son rôle de pétitionnaire en vue de la délivrance et de la mise en œuvre du permis d'aménager autorisant la création du lotissement « Clos des Vignes ».

Article 11 : Modifications de la convention

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

Article 12 : Inexécution - Sanction

Tout fait ou agissement caractéristique d'un comportement fautif de Foncier Conseil, qui aurait pour effet d'entraver la bonne exécution de ses obligations financières et/ou le déroulement normal de la présente convention, autorisera la Commune, sur délibération motivée de son Conseil Municipal, à poursuivre cette faute contractuelle devant la juridiction compétente.

Il est également précisé qu'en cas de non versement de la participation selon le calendrier fixé par la présente convention, les sommes dues emporteront intérêts au taux légal majoré de 5 points, nonobstant toute action ou toute voie de droit que pourrait poursuivre la Commune afin d'en assurer le recouvrement.

En cas d'inexécution fautive, Foncier Conseil sera tenu d'indemniser la Commune de tous les préjudices, directs et indirects, causés par ladite inexécution.

Accusé de réception en préfecture
P 8265212603245-20181203-CM221120181601
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

Article 15 : Caractère exécutoire et mesure de publicité

Après sa signature, la présente convention est exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie.

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Fait à

Le

En 3 exemplaires originaux

Pour la SNC Foncier Conseil

Monsieur *Nicolas Touze*



ENSEMBLE URBAIN

Aménagement et terrains à bâtir

BP 10322 ALIXAN

26958 VALENCE CEDEX 09

T +33 (0)4 75 42 20 02 - F +33 (0)4 75 58 34 23

SNC Foncier Conseil - RCS Marseille B732 014 964

SIRET 732 014 964 00629

Pour la Commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX, en respect de l'article R332-25-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire est autorisé à signer la convention selon sa délégation du conseil municipal du 17 avril 2014.

Le 29/11/19

Le Maire,

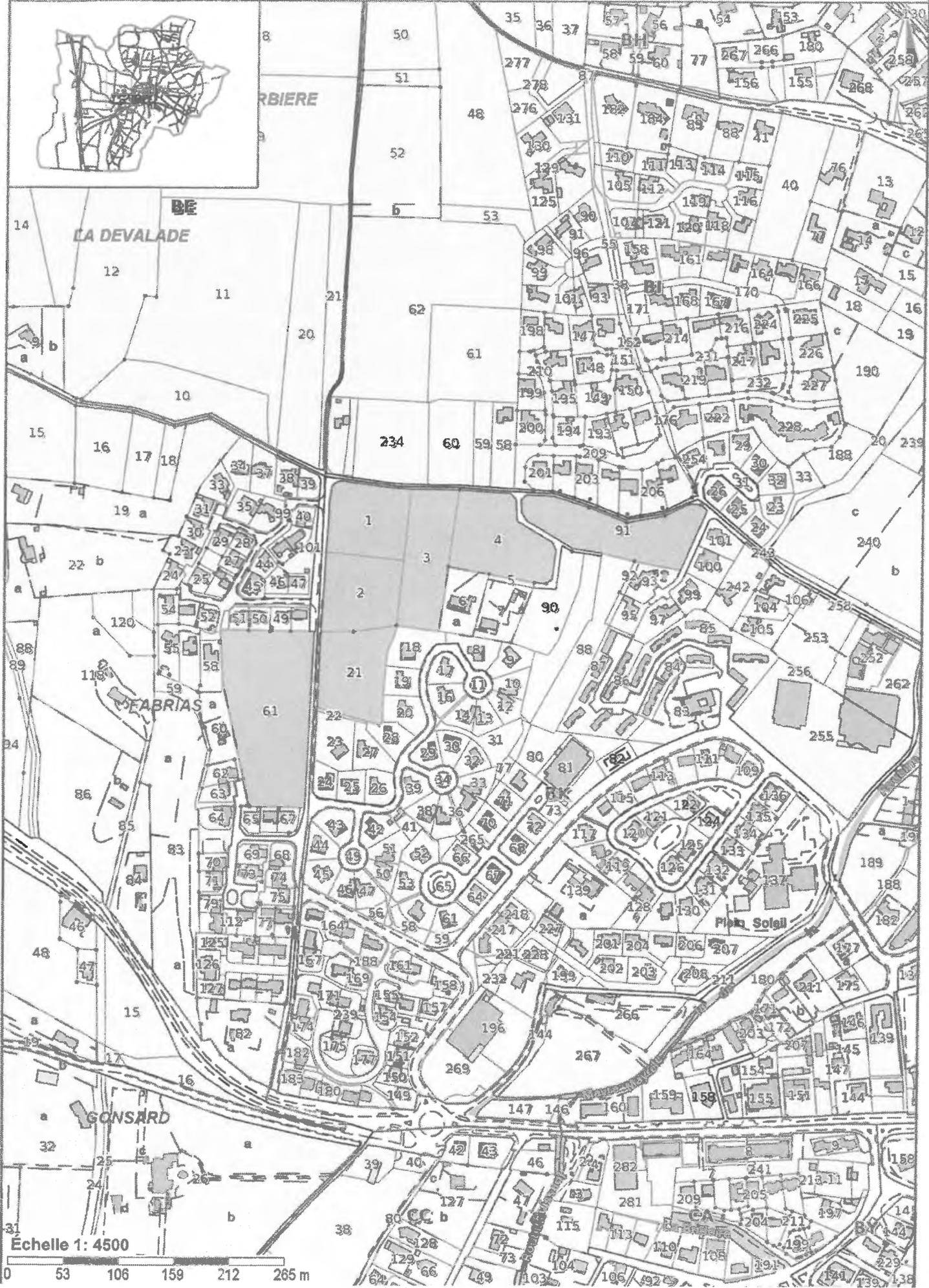
Jean-Michel CATELINOIS.



Accusé de réception en préfecture
Préfecture de la Drôme
026-212603245-20181203-CM221120181601
-CC
Date de télétransmission : 03/12/2018
Date de réception préfecture : 03/12/2018

SAINT-PAUL TROIS-CHÂTEAUX

Saint-Paul-Trois-Châteaux



SEANCE DU 22 NOVEMBRE 2018

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DROME**

Nombre de Membres

| Afférents au Conseil Municipal | En exercice | Qui ont pris part à la délibération |
|---|----------------|--|
| 29 | 29 | 26 |
| | | dont |
| | | 7 |
| | | procurations |

L'an deux mille dix-huit, le vingt deux novembre, le conseil municipal de la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la Présidence de Jean-Michel CATELINOIS, Maire.

Présents : MM. Mmes CATELINOIS – ROLLET – BESSIERE - LOVERINI - BETRANCOURT – RIVIERE - SEGUIN - SELLAL – BRUN – BELEZY - MONNIER – BERNARD - FAYOLLE - -- DEPIERRE -- - VERPLANCKEN - SZYMANSKI – MORIN - DE DIANOUS - GHIBAN

Absents : M. LENOIR – Mme MONTAGNE-DALLARD – Mme BONNOT

Absents ayant donné procuration : M. ENTAT donne procuration à M. SZYMANSKI — Mme AUBERT Claire donne procuration à M. FAYOLLE - Mme ABBASSI donne procuration à Mme SEGUIN - Mme BAHKTAR donne procuration à Mme BESSIERE — Mme MOUREY donne procuration à Mme BETRANCOURT - M. CRAPIS donne procuration à M. CATELINOIS – Mme DURIAUD donne procuration à Mme DE DIANOUS

Secrétaire de séance : Mme MORIN Sylvie

Date de la convocation : **16/11/2018**

Affichage après transmission au
représentant de l'Etat

OBJET (16) : PROJET URBAIN PARTENARIAL – QUARTIER FABRIAS – CHEMIN PAS DE BARBIERE – NEXITY FONCIER CONSEIL

RAPPORTEUR : JEAN-MICHEL CATELINOIS

Les membres présents formant la majorité des membres en exercice,

VU :

- * l'article 43 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (Loi MLLE),
- * les articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme,
- * l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme du 26 novembre 2009, modifié le 2 décembre 2010,
- * l'instauration de la taxe d'aménagement voté le 28 novembre 2011 et applicable le 1^{er} mars 2012,
- * la délibération du 26 novembre 2015 fixant le taux communal sans durée maximale et renouvelable tacitement,
- * la délibération du 17 avril 2014 et les délégations susvisées ;
- * le périmètre global du programme du Projet Urbain Partenarial définit par les parcelles BD 61-BK 21-1-2-3-4 et 91 (plan joint) ;

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181122-CM2211201816-
DE
Date de télétransmission : 28/11/2018
Date de réception préfecture : 28/11/2018

► **AUTORISE** le Maire à signer la présente convention avec SNC NEXITY FONCIER CONSEIL ou tout autre aménageur de ce terrain à exécuter tous les actes y afférents.

► **DIT** que la délibération, accompagnée du périmètre, sera affichée en mairie durant 1 mois en mairie et publiée au recueil des actes administratifs selon l'article R2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et ans susdits.
Pour extrait conforme,

Le Maire,
Jean-Michel CATELINOIS.



Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20181122-CM2211201816-
DE
Date de télétransmission : 28/11/2018
Date de réception préfecture : 28/11/2018

SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2017

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DROME**

L'an deux mille dix-sept, le vingt-huit novembre, le conseil municipal de la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la Présidence de Jean-Michel CATELINOIS, Maire.

Nombre de Membres

| Afférents au Conseil Municipal | En exercice | Qui ont pris part à la délibération |
|--------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| 29 | 29 | 29 dont 7 procurations |

Présents : MM. Mmes CATELINOIS – ROLLET – BESSIERE - LOVERINI – BETRANCOURT - RIVIERE – SEGUIN - SELLAL – BRUN – BELEZY - MONNIER – BERNARD – FAYOLLE – ABBASSI – DEPIERRE – VERPLANCKEN – SZYMANSKI – BENOIT – BONNOT - DURIAUD – GHIBAN et de DIANOUS.

Absents ayant donné procuration : M. LENOIR donne procuration à M. ROLLET – M. ENTAT donne procuration à Mme BRUN. Mme AUBERT donne procuration à M. LOVERINI. Mme BAHKTAR donne procuration à Mme BESSIERE. Mme MOUREY donne procuration à Mme BETRANCOURT. M. CRAPIS donne procuration à M. CATELINOIS et Mme MONTAGNE-DALLARD donne procuration à Mme de DIANOUS.

Date de la convocation : **21/11/2017**
Affichage après transmission au représentant de l'Etat

Secrétaire de séance : M. Philippe BENOIT

OBJET (16) : FIXATION DU TAUX DE LA TAXE D'AMENAGEMENT COMMUNALE

Les membres présents formant la majorité des membres en exercice,

VU l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.331-1 et suivants,

VU les délibérations en date du 28 novembre 2011 fixant les taux de la taxe d'aménagement sur la commune pour une durée de trois ans,

VU les délibérations en date du 26 novembre 2015 fixant les taux de la taxe d'aménagement sur la commune,

VU l'avis favorable et unanime de la commission « Aménagement de l'Espace » réunie le 09 novembre 2017,

CONSIDERANT que l'article précité prévoit que les communes peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1% et 5%, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire,

CONSIDERANT que des équipements urbains en zone constructible sont nécessaires,

CONSIDERANT que la taxe d'aménagement constitue une ressource d'investissement destinée à financer ces travaux,

Monsieur le Maire propose à l'assemblée :

- De modifier le taux de 1% initial sur les secteurs des Miégesolles selon la délibération prise du 28 novembre 2011 au taux général de 4% communal,
- De modifier le taux de 20 % initial au taux communal de 4% dans les secteurs chemin de la Valette et pour le Domaine de la Croix au Pouzerat,
- De Charger Monsieur le Maire de toutes les démarches administratives et financières et signature nécessaire à l'exécution de la présente délibération,

| |
|--|
| <p>Accusé de réception en préfecture 026-212603245-20171128-CM28112017-16-DE Date de télétransmission : 30/11/2017 Date de réception préfecture : 30/11/2017</p> |
|--|

- De reporter la délimitation de ce secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerné à titre d'information.

Après délibération, le conseil municipal à l'unanimité,

- **MODIFIE** le taux de 1% initial sur les secteurs des Miégesolles selon la délibération prise du 28 novembre 2011 au taux général de 4% communal,
- **MODIFIE** le taux de 20 % initial au taux communal de 4% dans les secteurs chemin de la Valette et pour le Domaine de la Croix au Pouzerat,
- **CHARGE** Monsieur le Maire de toutes les démarches administratives et financières et signature nécessaire à l'exécution de la présente délibération,
- **REPORTE** la délimitation de ce secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerné à titre d'information.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et ans susdits.
Pour extrait conforme,

Le Maire,
Jean-Michel CATELINOIS.



Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20171128-CM28112017-16-
DE
Date de télétransmission : 30/11/2017
Date de réception préfecture : 30/11/2017

CONVENTION de projet urbain partenarial

Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Quartier des Moulins – CC 68

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Société DAT, dont le siège social est bd Président Herriot, 26200 MONTELIMAR,

Prise en sa qualité d'aménageur de la parcelle cadastrée section CC 68, quartier des Moulins, à Saint Paul Trois Châteaux et représentée par son ...*Président, Monsieur Laurent HAÏSSONAS*

D'une part,

ET

La commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX, Hôtel de Ville, Place Castellane à 26130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX ;

Représentée par Monsieur le Maire, Jean-Michel CATELINOIS, dument habilité par délibération du conseil municipal en date du ~~30~~ juin 2017, rendue exécutoire par son envoi en Prefecture **03 JUIL. 2017** 2017.

D'autre part,

V

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT

Un aménageur privé, la Société DAT, a pris attache auprès de la Commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX afin de lui présenter un projet d'aménagement et d'urbanisation sur une parcelle désignée au cadastre sous le numéro CC 68 classée actuellement en zone AUct par le plan local d'urbanisme mais une partie en zone N (annexe 3) qui correspond à la zone couverte par le PPRI aléa fort, moyen et faible (annexe 2).

Il s'agit, pour l'aménageur DAT, de réaliser un lotissement destiné principalement à l'habitation, et à l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire communal.

Au vu de la nature et l'importance de ce projet, il est apparu que la faisabilité technique, économique, financière et urbanistique du projet implique une réalisation coordonnée et globale des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants.

La présente convention de projet urbain partenarial est conclue entre les aménageurs la société DAT et la commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme.

Elle a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement projetée par la société DAT sise parcelle cadastrée section CC 68 sur la commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX.

Cette parcelle, propriété actuelle de la Foncière Chabrières supporte le bassin de rétention du bâtiment INTERMARCHE situé sur la parcelle CC32. Le projet devra prendre en compte le débit de fuite de ce bassin dans le dimensionnement de son propre bassin de rétention.

En parallèle le chemin de Frémigère va faire l'objet d'un plan d'alignement. La société DAT devra prendre en compte cet alignement dans son futur projet.

L'emplacement réservé V2 a été modifié sur cette parcelle lors de la modification n°3 approuvé le 15 novembre 2013 (annexe 4).

La commune propose en parallèle de cette convention à la société DAT, d'acheter les parcelles CC 118-119-120 au prix fixé par les Domaines de 20€/m².

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT

Article 1 : Équipements publics rendus nécessaires

La commune a décidé de mettre en place le projet urbain partenarial sur le secteur des Moulins afin de permettre la prise en charge de certains équipements nécessaires pour répondre aux besoins de futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le cadre de l'opération d'aménagement privée prévue par la Société DAT.

Un précédent projet urbain partenarial a été signé avec la société DAT Sarl JW IMMO afin de réaliser des travaux pour la construction de maisons EDF sur la parcelle adjacente, impasse de la Martelière (plan travaux)

L'estimation totale de l'opération pour les différents secteurs est de 262 961.74 € HT soit 315 554.08 € TTC.

La prise en charge de la quote-part des travaux rendus nécessaire pour les futurs habitants est de 59.48 %

W

Pour le PUP de la CC 68 la commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX s'engage à réaliser l'ensemble des équipements rendus nécessaire à l'urbanisation de ces secteurs dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Création d'un trottoir, côté sud de la voie avec éclairage public ;
- Aménagement de la voirie à 5.50m de largeur et d'un carrefour pour une meilleure visibilité ;
- Création d'avaloirs le long des bordures pour la collecte des eaux de pluies ;
- Création d'un exutoire vers la Roubine par la modification de l'ancien canal d'irrigation.

Tableau de chiffrage :

Tableau général

| € HT | € HT | | | € TTC |
|---|-----------|---------------|------------|------------|
| | TRAVAUX | MOE /IMPREVUS | TOTAL | TOTAL |
| AEP / Défense Incendie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TELECOM | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| FIBRE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| EP | 19 850,00 | 2 977,50 | 22 827,50 | 27 393,00 |
| Eclairage Public | 12 000,00 | 1 800,00 | 13 800,00 | 16 560,00 |
| VOIRIE | 56 650,00 | 8 497,50 | 65 147,50 | 78 177,00 |
| FONCIER (à confirmer en fonction des limites) | 7 100,00 | 1 065,00 | 8 165,00 | 9 798,00 |
| | 95 600,00 | 14 340,00 | 109 940,00 | 131 928,00 |

W

Tableau Aménageur :

DAT prend à sa charge 70 % de la part des travaux et études.

Cela représente 92 349.60 € TTC, répartis de la manière suivante :

| € HT | € HT | | | € TTC | PART DAT | |
|---|------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------|------------------|
| | TRAVAUX | MOE /IMPREVUS | TOTAL | TOTAL | % | MONTANT |
| AEP / Défense Incendie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| TELECOM | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| FIBRE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| EP | 19 850,00 | 2 977,50 | 22 827,50 | 27 393,00 | 70,00% | 19 175,10 |
| Eclairage Public | 12 000,00 | 1 800,00 | 13 800,00 | 16 560,00 | 70,00% | 11 592,00 |
| VOIRIE | 56 650,00 | 8 497,50 | 65 147,50 | 78 177,00 | 70,00% | 54 723,90 |
| FONCIER (à confirmer en fonction des limites) | 7 100,00 | 1 065,00 | 8 165,00 | 9 798,00 | 70,00% | 6 858,60 |
| | 95 600,00 | 14 340,00 | 109 940,00 | 131 928,00 | 70,00% | 92 349,60 |

Tableau part communale :

La commune prend à sa charge 30 % de la part des travaux et études.

Cela représente 39 579.40 € TTC, répartis de la manière suivante :

| € HT | € HT | | | € TTC | PART COMMUNE | |
|---|------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------|------------------|
| | TRAVAUX | MOE /IMPREVUS | TOTAL | TOTAL | % | MONTANT |
| AEP / Défense Incendie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00% | 0,00 |
| TELECOM | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00% | 0,00 |
| FIBRE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00% | 0,00 |
| EP | 19 850,00 | 2 977,50 | 22 827,50 | 27 393,00 | 30,00% | 8 217,90 |
| Eclairage Public | 12 000,00 | 1 800,00 | 13 800,00 | 16 560,00 | 30,00% | 4 968,00 |
| VOIRIE | 56 650,00 | 8 497,50 | 65 147,50 | 78 177,00 | 30,00% | 23 453,10 |
| FONCIER (à confirmer en fonction des limites) | 7 100,00 | 1 065,00 | 8 165,00 | 9 798,00 | 30,00% | 2 939,40 |
| | 95 600,00 | 14 340,00 | 109 940,00 | 131 928,00 | 30,00% | 39 578,40 |

W

Article 2 : Projet d'aménagement ou de construction

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention. Chaque secteur correspond à la signature d'un plan partenarial urbain.

L'opération d'aménagement ou de construction qui est envisagée au titre du présent projet urbain partenarial est la suivante :

Prise en charge par l'aménageur DAT 92 349.60 € TTC

Le futur lotissement comprend 10 lots à bâtir dont un macro-lot avec deux logements locatifs.

Le règlement du PLU et les orientations d'aménagement imposent une hauteur maximum de 9 mètres ainsi qu'un minimum de 8% de sa surface en espaces verts ainsi que 20% de logements aidés.

Article 3 : Délai de réalisation des équipements publics

La commune, en respect du Code des marchés publics s'engage à réaliser les travaux après consultation des entreprises. Au stade programme, le délai d'exécution des travaux est de 12 semaines soit une date de fin de travaux maximum 30 avril 2018.

Délais maximum d'exécution des travaux :

Planning des travaux : le lancement de la consultation ou du marché de travaux sera lancé après le dépôt d'ouverture de chantier déposé par DAT. Les travaux seront terminés au maximum le 31 décembre 2017 (sauf dans le cadre d'annulation ou de report des autorisations d'urbanisme).

Article 4 : Prise en charge financière des équipements publics

La société DAT s'engage à verser à la commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

La fraction globale est fixée à 70 % pour la totalité des équipements :

- Fraction de DAT est de 70 %

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la société DAT s'élève à : 92 349.60 € TTC, travaux et études, valeur MARS 2017.

Le montant des travaux est établi en euros constants. Il sera procédé à leur actualisation en fonction de l'actualisation en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction pour l'INSEE, le mois Mo étant celui du mois d'estimation.

Le PUP prévoit la signature d'avenant en cas de demande supplémentaire des parties ou d'imprévues.

Cette participation fera l'objet d'une révision sur la base du décompte général définitif de chaque entreprise titulaire d'un marché de travaux, relatif aux travaux prévus par la présente convention, validé par la Commune après réception de ces travaux, sujétions imprévues et moins-values éventuelles incluses, laquelle commune notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception le montant définitif de la participation à la Société DAT sur la base duquel le titre exécutoire de régularisation sera émis par la Commune.

La signature de la présente convention ne garantit en aucun cas la Société DAT de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à son opération.

Article 5 : Modalités de paiement de la contribution

Le paiement de la contribution que la société DAT s'est engagée à verser en application de l'article 4 de la présente convention interviendra selon les modalités suivantes :

En trois versements :

DAT :

- 1 30 783.20 € TTC € au jour du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier le 30 novembre 2017*.
- 2 30 783.20 € TTC après 90 jours après la déclaration d'ouverture de chantier et au maximum le 28 février 2018*.
- 3 30 783.20 € TTC après 60 jours après le paiement n°2 et au maximum le 30 avril 2018*.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX et qui sera adressé à la société DAT dans un délai minimum de trente jours précédant l'échéance fixée ; si ce délai n'est pas respecté, le paiement devra intervenir dans un délai de 30 jours suivant la notification du titre de recettes.

(* les dates indiquées seront applicables sous réserve que :

- le permis d'aménager sur la CC 68 soit obtenu et qu'il soit purgé de tous recours ;
- que la société DAT soit propriétaire de la parcelle assiette du projet de lotissement).

Article 6 : Exclusion de la taxe d'aménagement

Conformément aux articles du code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 5 (cinq) ans à compter du premier jour de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté pour les parcelles susvisées.

Les autres contributions d'urbanisme applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent exigibles le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement.

Article 7 : Abandon du projet

7-1/ Règles générales :

La Société DAT pourra éventuellement demander la décharge de sa participation si celle-ci justifie qu'elle n'a pas été en mesure de donner suite à l'opération, à savoir lorsque l'abandon du projet tient à un motif qui lui est étranger. Il lui appartiendra de notifier cet abandon ainsi que son motif à la Commune sans délai, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, dans ce cas, les dépenses résultant pour la Commune des décisions qu'elle a déjà prises à la date de cette notification, et notamment les dépenses résultant des marchés qu'elle aura déjà conclus à cette même date, pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dues. Dans ce cadre, il est expressément stipulé que les sommes qui pourraient être dues par la Commune au titre de marchés passés pour la réalisation des équipements prévus par la convention, et qui seraient conclus antérieurement à la date de la notification de

l'abandon, resteraient entièrement à la charge de l'aménageur, quand bien même la date d'exigibilité desdites sommes serait postérieure à cette même date.

Enfin, en cas de réalisation complète des équipements par la Commune à cette même date, aucune restitution ne pourra être demandée.

La Société DAT ne pourra toutefois obtenir aucune décharge de leur participation si l'abandon du projet ne tient pas à un motif qui lui est étranger.

7-2/ Règles particulières :

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il sera procédé comme il est dit dans les cas et conditions prévues ci-après.

Abandon du projet lié à un refus de permis d'aménager

Les parties conviennent expressément que si la Société DAT se voit opposer un refus exprès de permis d'aménager pour un motif de fond (tel qu'une incompatibilité du projet d'extension avec les règles locales d'urbanisme), la Société DAT aura l'obligation de purger l'incompatibilité de fond du projet et de déposer un dossier modifié conforme à la réglementation applicable, à peine de caractériser une faute de sa part, dans la mesure où la Société DAT reconnaît et indique avoir pleine et entière connaissance des règles d'urbanisme applicables à son projet d'aménagement.

En outre, toutes les fois où le motif de refus du permis d'aménager peut être régularisé (tel, par exemple, que l'hypothèse tirée de l'insuffisance du dossier de demande ou de l'absence d'une pièce technique et/ou administrative), la Société DAT aura également l'obligation de purger l'insuffisance ou l'incompatibilité de forme et de régulariser le dossier déposé, à peine de caractériser une faute de sa part.

Nonobstant ce qui précède, s'il advenait qu'il s'avérait impossible de régulariser le projet dans les conditions visées aux alinéas précédents, les dépenses résultant pour la Commune des décisions qu'elle a déjà prises à la date de la notification du refus du permis d'aménager, et notamment les dépenses résultant des marchés qu'elle aura déjà conclus à cette même date, pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dues. Dans ce cadre, il est expressément stipulé que les sommes qui pourraient être dues par la Commune au titre de marchés passés pour la réalisation des équipements prévus par la convention, et qui seraient conclus antérieurement à la date de la notification susvisée, resteraient entièrement à la charge de l'aménageur, quand bien même la date d'exigibilité desdites sommes serait postérieure à cette même date.

Enfin, en cas de réalisation complète des équipements par la Commune à cette même date, aucune restitution ne pourra être demandée.

La Société DAT ne pourra toutefois obtenir aucune décharge de sa participation si l'abandon du projet ne tient pas à un motif qui lui est étranger.

Abandon du projet lié à une annulation ou une suspension du permis d'aménager

Les parties conviennent expressément que si le permis d'aménager délivré à la Société DAT fait l'objet d'une annulation devenue définitive par une juridiction pour un motif de fond (tel qu'une incompatibilité du projet d'extension avec les règles locales d'urbanisme), la Société DAT aura l'obligation de purger l'incompatibilité de fond du projet et de déposer un dossier modifié conforme à la réglementation applicable, à peine de caractériser une faute de sa part, dans la mesure où la Société DAT reconnaît et indique avoir pleine et entière connaissance des règles d'urbanisme applicables à son projet d'aménagement.

Cependant, toutes les fois où le motif d'annulation du permis d'aménager peut être régularisé (tel, par exemple, que l'hypothèse tirée de l'insuffisance du dossier de demande ou de l'absence d'une pièce technique et/ou administrative), la Société DAT aura l'obligation de déposer une nouvelle demande d'autorisation, purgée du vice identifié par la juridiction, à peine de caractériser une faute de sa part.

Nonobstant ce qui précède, s'il advenait qu'il s'avérait impossible de régulariser le projet dans les conditions visées aux alinéas précédents, les dépenses résultant pour la Commune des décisions qu'elle a déjà prises à la date à laquelle le jugement ou la décision juridictionnelle susvisée deviendrait définitive, et notamment les dépenses résultant des marchés qu'elle aura déjà conclus à cette même date, pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dues. Dans ce cadre, il est expressément stipulé que les sommes qui pourraient être dues par la Commune au titre de marchés passés pour la réalisation des équipements prévus par la convention, et qui seraient conclus antérieurement à la date à laquelle le jugement ou la décision juridictionnelle susvisée deviendrait définitive, resteraient entièrement à la charge de l'aménageur, quand bien même la date d'exigibilité desdites sommes serait postérieure à cette même date.

Enfin, en cas de réalisation complète des équipements par la Commune à cette même date, aucune restitution ne pourra être demandée.

La Société DAT ne peut toutefois obtenir aucune décharge de leur participation si l'abandon du projet ne tient pas à un motif qui lui est étranger.

Article 8 : Conséquence de l'absence de réalisation des équipements dans le délai prescrit

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits, sans qu'aucune justification, par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la société DAT.

Cette disposition ne s'applique pas si la Société DAT n'a pas versé la totalité de la participation, le tout dans les délais prévus par la présente convention.

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

W

Article 9 : Caution bancaire

Une caution bancaire devra être souscrite afin de garantir à la commune le paiement de la totalité de la participation. Ladite caution bancaire, à réaliser auprès d'un établissement bancaire notoirement solvable, sera souscrite pour un montant maximum de 4617.48 € TTC en garantie du paiement des participations à la commune, pendant une durée de CINQ (5) années.

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

Cette caution sera annexée à la présente convention et sera donc souscrite préalablement à la conclusion des présentes.

Article 10 : Publicité - Collaboration

10.1/ Publicité de la convention

La Société DAT annexera la présente convention au dossier de demande de permis d'aménager afin que le montant de la participation prévisionnelle soit, en tant que de besoin, inscrite dans les prescriptions financières du permis d'aménager.

10.2/ Collaboration

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

Article 11 : Modifications de la convention

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

Article 12: Inexécution - Sanction

Tout fait ou agissement caractéristique d'un comportement fautif de la Société DAT, qui aurait pour effet d'entraver la bonne exécution de ses obligations financières et/ou le déroulement normal de la présente convention, autorisera la Commune, sur délibération motivée de son Conseil Municipal, à poursuivre cette faute contractuelle devant la juridiction compétente.

Il est également précisé qu'en cas de non versement de la participation selon le calendrier fixé par la présente convention, les sommes dues emporteront intérêts au taux légal majoré de 5 points, nonobstant toute action ou toute voie de droit que pourrait poursuivre la Commune afin d'en assurer le recouvrement.

En cas d'inexécution fautive, la Société DAT sera tenue d'indemniser la Commune de tous les préjudices, directs et indirects, causés par ladite inexécution.

En cas de faute contractuelle de la Société DAT, aucune indemnité ne sera due, que les travaux aient été réalisés ou non, nonobstant toute faute contractuelle que la Commune aurait pu également commettre de son chef.

Article 13: Conciliation

Tout litige ou contestation pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application de la présente convention, relève de la compétence du Tribunal Administratif de GRENOBLE.

Toutefois, avant toute saisine de la juridiction et à peine d'irrecevabilité, les parties s'obligent à se réunir en la Mairie de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX et de tenter une conciliation.

Cette réunion pourra avoir lieu à tout moment sur convocation du Maire de la Commune à son initiative ou sur demande de la Société DAT. Il sera dressé PV de cette réunion.

Le recours à la conciliation n'est toutefois pas obligatoire lorsque le litige porte sur le versement des participations par la Société DAT.

Article 14: Election de domiciles

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

Article 15: Caractère exécutoire et mesure de publicité

Après sa signature, la présente convention est exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Fait à Montélimar
Le 10/07/17

En 3 exemplaires originaux

Pour la société DAT
Monsieur MAISONAS



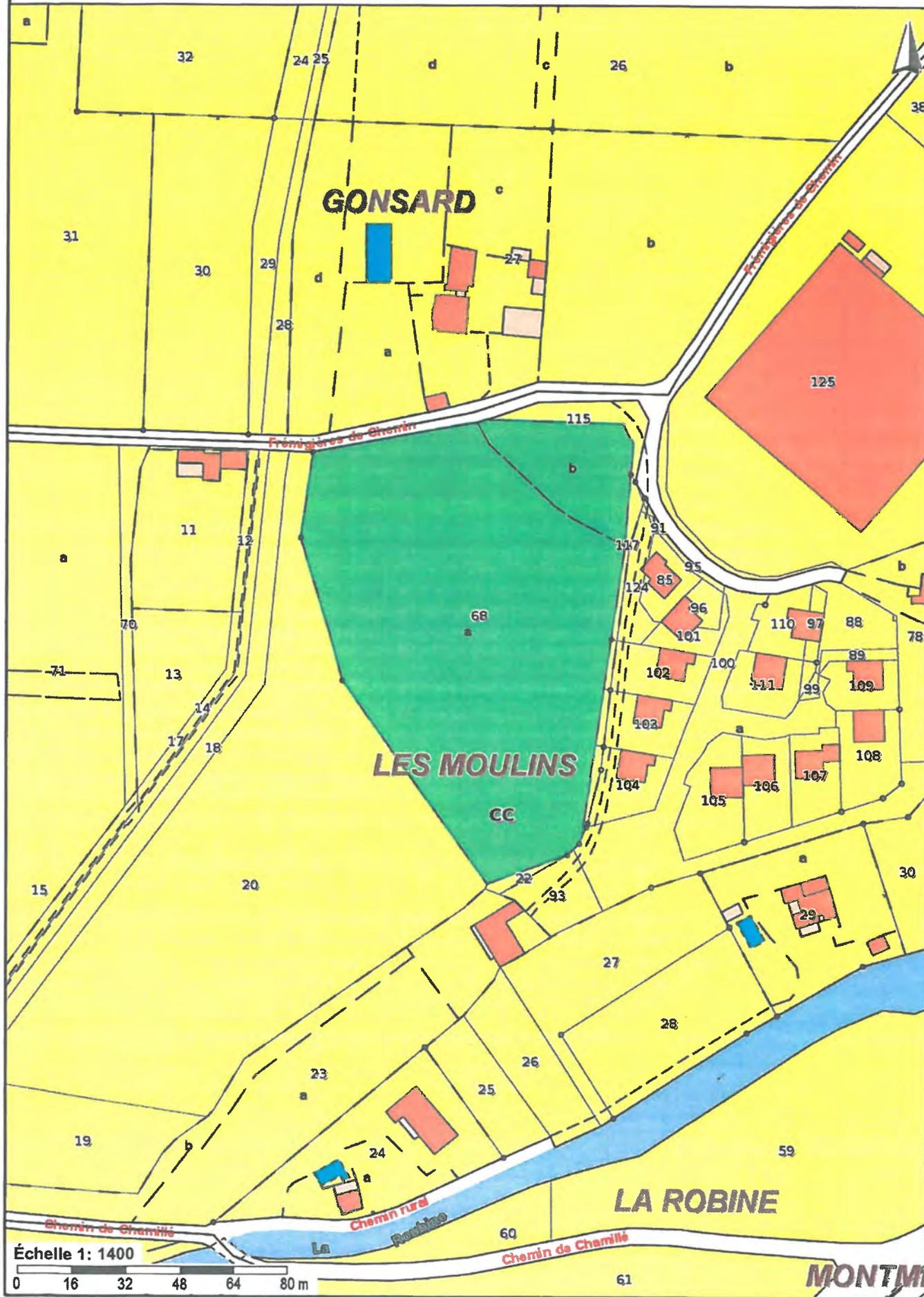
Pour la Commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX, en respect de l'article R332-25-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire est autorisé à signer la convention selon la délibération du conseil municipal du 16 avril 2017

Le Maire, Jean-Michel CATELINOIS.

12 JUL. 2017



Saint-Paul-Trois-Châteaux

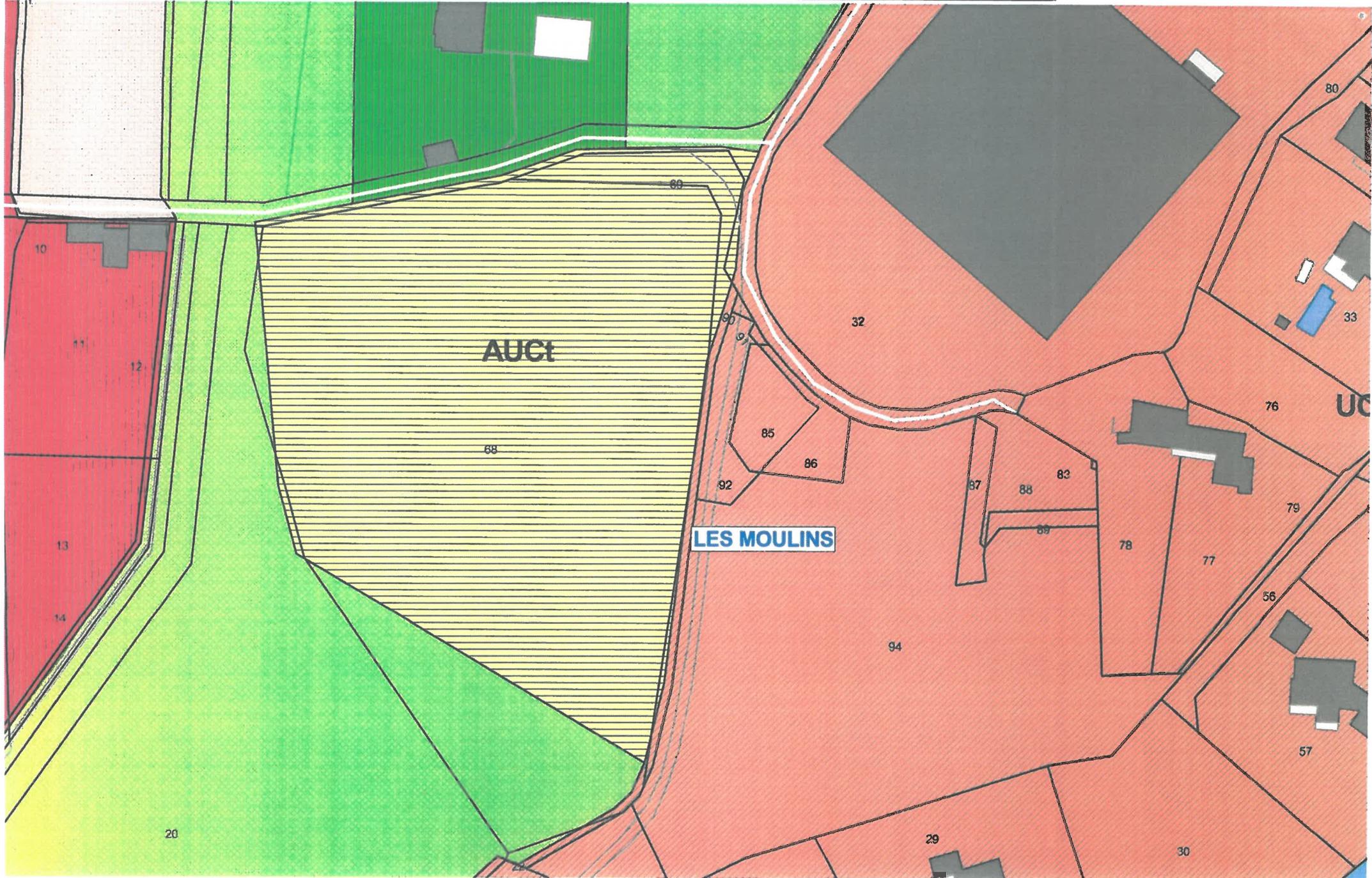




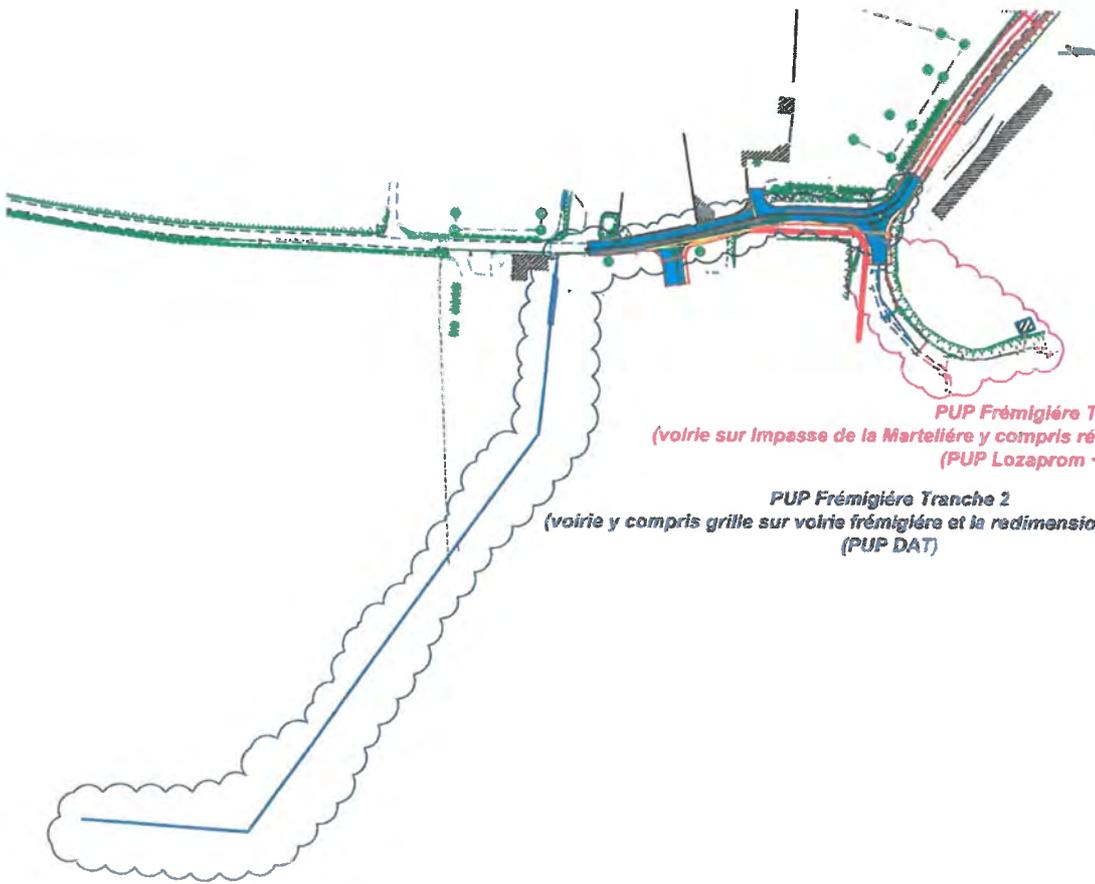
Commune de Saint Paul Trois Châteaux

Annepe





Travaux



PUP Frémigière Tranche 1
(voirie sur Impasse de la Martelière y compris réseaux sous chemin de Frémigière) dit :
(PUP Lozaprom + 2 Lots)

PUP Frémigière Tranche 2
(voirie y compris grille sur voirie frémigière et la redimension du fossé) dit :
(PUP DAT)



Zone boisée

Cimetière de Frémigères

SEANCE DU 24 NOVEMBRE 2016

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DROME**

L'an deux mille seize, le vingt-quatre novembre, le conseil municipal de la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la Présidence de Jean-Michel CATELINOIS, Maire

Nombre de Membres

| afférents au Conseil Municipal | en exercice | qui ont pris part à la délibération |
|---|----------------|--|
| 29 | 29 | 22 dont 6 procurations |

Présents : MM. Mmes CATELINOIS – ROLLET – BESSIERE – LOVERINI – BETRANCOURT - RIVIERE – SEGUIN - SELLAL - BRUN – BELEZY - BERNARD – FAYOLLE – ABBASSI – DEPIERRE – BENOIT et GHIBAN.

Absents ayant donné procuration : M. LENOIR qui donne procuration à M. CATELINOIS – M. MONNIER qui donne procuration à M. FAYOLLE – M. ENTAT qui donne procuration à M. BERNARD – Mme AUBERT qui donne procuration à M. BETRANCOURT – Mme BAHKTAR qui donne procuration à Mme ABBASSI – Mme MOUREY qui donne procuration à M. ROLLET.

Absents : Mmes VERPLANCKEN – MONTAGNE-DALLARD – DURIAUD - BONNOT et de DIANOUS et MM. SZYMANSKI et CRAPIS.

Date de la convocation : **18/11/2016**
Affichage après transmission au
représentant de l'Etat

Secrétaire de séance : Mme Rita BETRANCOURT

OBJET (08) : PROJET URBAIN PARTENARIAL – QUARTIER GOUDESSARDS – CLOS CASTELLA

Les membres présents formant la majorité des membres en exercice,

VU l'article 43 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (Loi MLLE),

VU les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'Urbanisme,

VU l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme du 26 novembre 2009, modifiée le 02 décembre 2010,

VU l'instauration de la taxe d'aménagement voté le 28 novembre 2011 et applicable le 1^{er} mars 2012,

VU la délibération du 26 novembre 2015 fixant le taux communal sans durée maximale et renouvelable tacitement,

CONSIDERANT que ce dispositif est un outil financier qui permet l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement,

Monsieur Tahar SELLAL, adjoint rappelle à l'assemblée que la commune a instauré la taxe d'aménagement (délibération du 28 novembre 2011) à compter du 1^{er} mars 2012.

Celle-ci ne couvrant pas le financement des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers, il est proposé à l'assemblée de signer un plan urbain partenarial.

Il s'agit d'un programme de travaux pour la parcelle BI 47, quartier des Goudessards sur la commune de Saint Paul Trois Châteaux.

Le PUP est un accord financier entre l'aménageur DAT et la commune, librement négocié pour la réalisation d'équipements publics, qui permet de répondre aux besoins des futurs habitants.

Le programme des équipements publics prévoit :

- la création d'un raccordement eaux usées de diamètre 200 en limite de propriété sur environ 50 ml, sur le domaine public,

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20161124-CM24112016-08-
DE
Date de télétransmission : 28/11/2016
Date de réception préfecture : 28/11/2016

- la création d'un raccordement eaux pluviales de diamètre 300 en limite de propriété sur environ 6 ml, sur le domaine public,
- la création d'un raccordement AEP (eau potable) de diamètre 40 en limite de propriété sur environ 8 ml, sur le domaine public et création d'un poteau de défense incendie,
- l'extension du réseau ENEDIS (ERDF) sur environ 100 ml,
- la réfection du chemin des Goudessards sur 200 m² en enrobé jusqu'à l'entrée du lotissement,
- la reprise de 12 ml de mur de soutènement, le long du carrefour chemin des Goudessards / chemin du Glanet.

Le coût total de l'opération est estimé à 33 847, 13 € HT de travaux, 2 538, 53 € HT de maîtrise d'œuvre et imprévus, soit un total de 36 385, 66 € HT ou 43 662, 80 € TTC.

La part du programme des équipements publics est mise à la charge de la convention PUP selon les principes de proportionnalité de besoins des futurs usagers ou habitants.

- o Part de l'aménageur : 23 799, 30 € TTC,
- o Part communale : 19 863, 50 € TTC.

La participation sera mise en recouvrement selon un calendrier négocié dans la convention.

La part supportée par la commune est de 45, 49 % et donc de 54, 51 % à la charge des futurs acquéreurs.

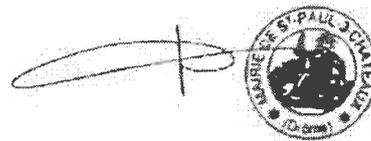
Après délibération, le conseil municipal à l'unanimité.

- **APPROUVE** le projet de convention PUP avec l'aménageur détenant le compromis de vente en cours de validité,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention avec les aménageurs désignés ci-dessus ou tout autre aménageur de ce terrain, et à exécuter tous les actes y afférents,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout acte ou documents relatifs à l'aménagement du lotissement Le Clos Castella – Quartier des Goudessards.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et ans susdits.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Jean-Michel CATELINOIS



Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20161124-CM24112016-08-
DE
Date de télétransmission : 28/11/2016
Date de réception préfecture : 28/11/2016

CONVENTION de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme Issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Quartier des Goudessards- BI 47

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

La société DAT, dont le siège social est, Boulevard Président Albert Lebrun, 26200 Montélimar, prise en sa qualité d'aménageur de la parcelle cadastrée section BI 47, quartier des Goudessards, à Saint Paul Trois Châteaux, représentée par Monsieur MAISONNAS LAURENT et désignée ci-dessous « l'Aménageur ».

D'une part,

et

La commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX, Hôtel de Ville, Place Castellano à 26130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX ; désignée ci-dessous « la Commune », représentée par Monsieur le Maire, Jean-Michel CATELINOIS, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du 24 novembre 2016, rendue exécutoire par son envoi en Préfecture le 28 novembre 2016.

D'autre part,

W

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUI

L'Aménageur, a présenté à la Commune un projet d'aménagement et d'urbanisation sur une parcelle désignée au cadastre sous le numéro BI 47 classée actuellement en zone UCt par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec une servitude bois classé en bordure du chemin des Goudessards.

L'Aménageur projette de réaliser un lotissement destiné principalement à l'habitation, et à l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire communal.

Au vu de la nature et l'importance de ce projet, il est apparu que la faisabilité technique, économique, financière et urbanistique du projet implique une réalisation coordonnée et globale des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants.

La présente convention de projet urbain partenarial est conclue entre les parties en application des dispositions des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme.

Elle a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement projetée par l'Aménageur sise parcelle cadastrée section BI 47 sur la Commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

Article 1 : Équipements publics rendus nécessaires

La Commune a décidé de mettre en place le Projet Urbain Partenarial sur le secteur des Goudessards afin de permettre la prise en charge financière de certains équipements nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le cadre de l'opération d'aménagement de l'Aménageur.

Les travaux décrits doivent permettre le raccordement du nombre de lots prévus au permis d'aménagement n° PA 026 324 16 S 001.

La Commune s'engage à réaliser l'ensemble des équipements rendus nécessaire à l'urbanisation de ces secteurs dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Création d'un raccordement Eaux Usées (EU) diamètre 200 mm en limite de propriété d'environ 50 ml sur Domaine Public;
- Création d'un raccordement Eaux Pluviales (EP) diamètre 300 mm en limite de propriété d'environ 6 ml sur Domaine Public ;
- Création d'un raccordement AEP (Eau potable) diamètre 40 mm en limite de propriété d'environ 8 ml sur Domaine Public et d'un poteau de défense incendie ;
- Extension du réseau ENEDIS d'environ 100 ml ;
- Réfection du chemin des Goudessards sur 200 m² en enrobé jusqu'à l'entrée du lotissement ;
- Reprise de 12 ml de mur de soutènement le long du carrefour chemin des Goudessards / chemin du Glanet.

L'estimation totale (travaux et études) du cout de l'opération est de 36 385.06 € HT soit 43 082.80 € TTC, la quote-part de l'Aménageur représentant 54.51 % de ces coûts.

Estimation et répartition des coûts des aménagements

| | C HT | | | € TTC | PART Aménageur | |
|------------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| | TRAVAUX | MCE /IMPREVUS | TOTAL | TOTAL | % | MONTANT |
| AFP / défense Incendie | 5 063.33 | 379.75 | 5 443.08 | 6 531.70 | 25% | 1 632.92 |
| EP | 2 072.33 | 155.42 | 2 227.75 | 2 673.31 | 50% | 1 336.65 |
| EU | 1 881.33 | 141.10 | 2 022.43 | 2 426.92 | 100% | 2 426.92 |
| ENEDIS | 9 738.14 | 730.36 | 10 468.50 | 12 562.20 | 100% | 12 562.20 |
| VOIRIE | 15 092.00 | 1 131.90 | 16 223.90 | 19 468.68 | 30% | 5 840.60 |
| TOTAL | 33 847.13 | 2 538.53 | 36 385.66 | 43 662.80 | 54.51% | 23 799.30 |

La part restant à la charge de la Commune est de 19 863.50 € TTC soit 45.48% du coût global de cette opération.

W

Article 2 : Projet d'aménagement ou de construction

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention. Chaque secteur correspond à la signature d'un plan partenarial urbain.

L'opération d'aménagement ou de construction qui est envisagée au titre du présent projet urbain partenarial est la suivante :

Création de 3 lots sur une surface de 3 390 m² à usage de construction, le règlement du PLU impose une hauteur maximum de 9 mètres, toiture terrasse limitée à 7.50 m. La superficie protection Bois Classé est estimée 1400 m².

La superficie des lots est de 1000 m², 1010 m² et 1 370 m².

Article 3 : Délai de réalisation des équipements publics

La Commune, en respect du Code des marchés publics s'engage à réaliser les travaux après consultation des entreprises.

Délais maximum d'exécution des travaux :

Planning des travaux : 12 mois à compter du dépôt d'ouverture de chantier déposé par l'Aménageur et dans le délai maximum du 28/02/2018 (sauf dans le cadre d'annulation ou de report des autorisations d'urbanisme).

Article 4 : Prise en charge financière des équipements publics

L'Aménageur s'engage à verser à la Commune la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Le montant de la participation totale à la charge de l'Aménageur s'élève à 23 790.30 € TTC, travaux et études, valeur NOVEMBRE 2016.

Le montant des travaux est établi en euros constants. Il sera procédé à leur actualisation en fonction de l'actualisation en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction pour l'INSEE, le mois Mo étant celui du mois d'estimation.

Le PUP prévoit la signature d'avenant en cas de demande supplémentaire des parties ou d'imprévus.

Cette participation fera l'objet d'une révision sur la base du décompte général définitif de chaque entreprise titulaire d'un marché de travaux, relatif aux travaux prévus par la présente convention, validé par la Commune après réception de ces travaux, sujétions imprévues et moins-values éventuelles incluses, laquelle commune notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception le montant définitif de la participation à l'Aménageur sur la base duquel le titre exécutoire de régularisation sera émis par la Commune.

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

W

Article 5 : Modalités de paiement de la contribution

Le paiement de la contribution que l'Aménageur s'est engagée à verser en application de l'article 4 de la présente convention interviendra selon les modalités suivantes :

En trois versements :

1. 7 933.10 € TTC € au jour du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier ou maximum le 27 février 2017.
2. 7 933.10 € TTC après 60 jours après la déclaration d'ouverture de chantier et au maximum le 27 avril 2017.
3. 7 933.10 € TTC après 60 jours après le paiement n°2 et au maximum le 27 juin 2017.

Les dates indiquées seront applicables sous réserve de :

- Le Perm. d'aménager soit purgé de tout recours,
- Que la société DAT soit propriétaire de la parcelle BI 47.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Commune qui sera adressé à l'Aménageur dans un délai minimum de trente jours précédant l'échéance fixée ; si ce délai n'est pas respecté, le paiement devra intervenir dans un délai de 30 jours suivant la notification du titre de recettes.

Article 6 : Exclusion de la taxe d'aménagement

Conformément aux articles du code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 5 (cinq) ans à compter du premier jour de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté pour les parcelles susvisées.

Les autres contributions d'urbanisme applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent exigibles le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement.

Article 7 : Abandon du projet

7.1 Règles générales :

L'Aménageur pourra éventuellement demander la décharge de sa participation si celle-ci justifie qu'elle n'a pas été en mesure de donner suite à l'opération, à savoir lorsque l'abandon du projet tient à un motif qui lui est étranger. Il lui appartiendra de notifier cet abandon ainsi que son motif à la Commune sans délai, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, dans ce cas, les dépenses résultant pour la Commune des décisions qu'elle a déjà prises à la date de cette notification, et notamment les dépenses résultant des marchés qu'elle aura déjà conclus à cette même date, pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dues. Dans ce cadre, il est expressément stipulé que les sommes qui pourraient être dues par la Commune au titre de marchés passés pour la réalisation des équipements prévus par la convention, et qui seraient conclus antérieurement à la date de la notification de l'abandon, resteraient entièrement à la charge de l'Aménageur, quand bien même la date d'exigibilité desdites sommes serait postérieure à cette même date.

Enfin, en cas de réalisation complète des équipements par la Commune à cette même date, aucune restitution ne pourra être demandée.

L'Aménageur ne pourra toutefois obtenir aucune décharge de leur participation si l'abandon du projet ne tient pas à un motif qui lui est étranger.

7-2/ Règles particulières :

Notobstant les dispositions qui précèdent, il sera procédé comme il est dit dans les cas et conditions prévues ci-après.

Abandon du projet lié à un refus de permis d'aménager

Les parties conviennent expressément que si l'Aménageur se voit opposer un refus exprès du permis d'aménager pour un motif de fond (tel qu'une incompatibilité du projet d'extension avec les règles locales d'urbanisme), l'Aménageur aura l'obligation de purger l'incompatibilité de fond du projet et de déposer un dossier modifié conforme à la réglementation applicable, à peine de caractériser une faute de sa part, dans la mesure où l'Aménageur reconnaît et indique avoir pleine et entière connaissance des règles d'urbanisme applicables à son projet d'aménagement.

En outre, toutes les fois où le motif de refus du permis d'aménager peut être régularisé (tel, par exemple, que l'hypothèse tirée de l'insuffisance du dossier de demande ou de l'absence d'une pièce technique et/ou administrative), l'Aménageur aura également l'obligation de purger l'insuffisance ou l'incompatibilité de forme et de régulariser le dossier déposé, à peine de caractériser une faute de sa part.

Notobstant ce qui précède, s'il advenait qu'il s'avérerait impossible de régulariser le projet dans les conditions visées aux alinéas précédents, les dépenses résultant pour la Commune des décisions qu'elle a déjà prises à la date de la notification du refus du permis d'aménager, et notamment les dépenses résultant des marchés qu'elle aura déjà conclus à cette même date, pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dus. Dans ce cadre, il est expressément stipulé que les sommes qui pourraient être dues par la Commune au titre de marchés passés pour la réalisation des équipements prévus par la convention, et qui seraient conclus antérieurement à la date de la notification susvisée, resteraient entièrement à la charge de l'aménageur, quand bien même la date d'exigibilité desdites sommes serait postérieure à cette même date. Enfin, en cas de réalisation complète des équipements par la Commune à cette même date, aucune restitution ne pourra être demandée.

L'Aménageur ne pourra toutefois obtenir aucune décharge de sa participation si l'abandon du projet ne tient pas à un motif qui lui est étranger.

Abandon du projet lié à une annulation ou une suspension du permis d'aménager

Les parties conviennent expressément que si le permis d'aménager délivré à l'Aménageur fait l'objet d'une annulation devenue définitive par une juridiction pour un motif de fond (tel qu'une incompatibilité du projet d'extension avec les règles locales d'urbanisme), l'Aménageur aura l'obligation de purger l'incompatibilité de fond du projet et de déposer un dossier modifié conforme à la réglementation applicable, à peine de caractériser une faute de sa part, dans la mesure où l'Aménageur reconnaît et indique avoir pleine et entière connaissance des règles d'urbanisme applicables à son projet d'aménagement.

Cependant, toutes les fois où le motif d'annulation du permis d'aménager peut être régularisé (tel, par exemple, que l'hypothèse tirée de l'insuffisance du dossier de demande ou de l'absence d'une pièce technique et/ou administrative), l'Aménageur aura l'obligation de déposer une nouvelle demande d'autorisation, purgée du vice identifié par la juridiction, à peine de caractériser une faute de sa part.

Notobstant ce qui précède, s'il advenait qu'il s'avérerait impossible de régulariser le projet dans les conditions visées aux alinéas précédents, les dépenses résultant pour la Commune des décisions qu'elle a déjà prises à la date à laquelle le jugement ou la décision juridictionnelle susvisée deviendrait définitive, et notamment les

dépenses résultant des marchés qu'elle aura déjà conclus à cette même date, pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dues. Dans ce cadre, il est expressément stipulé que les sommes qui pourraient être dues par la Commune au titre de marchés passés pour la réalisation des équipements prévus par la convention, et qui seraient conclus antérieurement à la date à laquelle le jugement ou la décision juridictionnelle susvisée deviendrait définitive, resteraient entièrement à la charge de l'Aménageur, quand bien même la date d'exigibilité desdites sommes serait postérieure à cette même date. Enfin, en cas de réalisation complète des équipements par la Commune à cette même date, aucune restitution ne pourra être demandée.

L'Aménageur ne peut toutefois obtenir aucune décharge de leur participation si l'abandon du projet ne tient pas à un motif qui lui est étranger.

Article 8 : Conséquence de l'absence de réalisation des équipements dans le délai prescrit

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits, sans qu'aucune justification, par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à l'Aménageur.

Cette disposition ne s'applique pas si l'Aménageur n'a pas versé la totalité de la participation, le tout dans les délais prévus par la présente convention.

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

Article 9 : Caution bancaire

Une caution bancaire devra être souscrite afin de garantir à la commune le paiement de la totalité de la participation. Ladite caution bancaire, à réaliser auprès d'un établissement bancaire notoirement solvable, sera souscrite pour un montant maximum de 1 189.97 € TTC en garantie du paiement des participations à la commune, pendant une durée de CINQ (5) années.

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

Cette caution sera annexée à la présente convention et sera donc souscrite préalablement à la conclusion des présentes.

Article 10 : Publicité - Collaboration

10.1/ Publicité de la convention

L'Aménageur annexera la présente convention au dossier de demande de permis d'aménager afin que le montant de la participation prévisionnelle soit, en tant que de besoin, inscrite dans les prescriptions financières du permis d'aménager.

10.2/ Collaboration

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

Article 11 : Modifications de la convention

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

Article 12: Inexécution - Sanction

Tout fait ou agissement caractéristique d'un comportement fautif de l'Aménageur qui aurait pour effet d'entraver la bonne exécution de ses obligations financières et/ou le déroulement normal de la présente convention, autorisera la Commune, sur délibération motivée de son Conseil Municipal, à poursuivre cette faute contractuelle devant la juridiction compétente.

Il est également précisé qu'en cas de non versement de la participation selon le calendrier fixé par la présente convention, les sommes dues emporteront intérêts au taux légal majoré de 5 points, nonobstant toute action ou toute voie de droit que pourrait poursuivre la Commune afin d'en assurer le recouvrement.

En cas d'inexécution fautive, l'Aménageur sera tenu d'indemniser la Commune de tous les préjudices, directs et indirects, causés par ladite inexécution.

En cas de faute contractuelle de l'Aménageur, aucune indemnité ne sera due, que les travaux aient été réalisés ou non, nonobstant toute faute contractuelle que la Commune aurait ou également commise de son chef.

Article 13: Conciliation

Tout litige ou contestation pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application de la présente convention, relève de la compétence du Tribunal Administratif de GRENOBLE.

Toutefois, avant toute saisine de la juridiction et à peine d'irrecevabilité, les parties s'obligent à se réunir en la Mairie de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX et de tenter une conciliation.

Cette réunion pourra avoir lieu à tout moment sur convocation du Maire de la Commune à son initiative ou sur demande de l'Aménageur. Il sera dressé PV de cette réunion.

Le recours à la conciliation n'est toutefois pas obligatoire lorsque le litige porte sur le versement des participations par l'Aménageur.

Article 14: Election de domiciles

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

Article 15: Caractère exécutoire et mesure de publicité

Après sa signature, la présente convention est exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

W

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Fait à *Reulle*
le *06/12/16*.

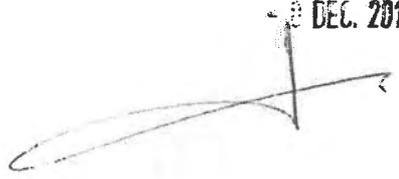
En 3 exemplaires originaux

Pour la société DAT
Monsieur *MAISONNAS Laurent*
Président


DEVELOPPEMENT Boulevard Président
AMENAGEMENT Alben Lebrun
DAT 26000 MONTE LIMAR
TERRAINS Tél. 04 75 00 75 80
Fax 04 75 00 75 81

Pour la Commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX, en respect de l'article R332-25-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire est autorisé à signer la convention selon la délibération du conseil municipal du 23 novembre 2016

Le Maire, Jean-Michel CATELINOIS.


DEC. 2016

SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2015

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DROME

L'an deux mille quinze, le vingt-six novembre, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la Présidence de Jean-Michel CATELINOIS, Maire

Nombre de Membres

| | | |
|--------------------------------------|-------------|--|
| afférents au Conseil Municipal | en exercice | qui ont pris part à la délibération |
| 29 | 29 | 29 |
| | | dont 5 procurations |

Présents : MM. Mmes CATELINOIS – ROLLET - BESSIERE – LOVERINI – BETRANCOURT - RIVIERE – SEGUIN – SELLAL - BRUN – CRAPIS - BELEZY – MONNIER – FAYOLLE - BERNARD - AUBERT – DEPIERRE - SZYMANSKI – VERPLANCKEN – ENTAT – GHIBAN – MONTAGNE-DALLARD - BENOIT – BONNOT et de DIANOUS.

Absents ayant donné procuration : Mme BAKHTAR donne procuration à M. MONNIER – M. LENOIR donne procuration à M. CATELINOIS – Mme ABBASSI donne procuration à Mme BETRANCOURT – Mme MOUREY donne procuration à Mme BESSIERE et Mme DURIAUD donne procuration à Mme de DIANOUS.

Date de la convocation : 20/11/2015
Affichage après transmission au
représentant de l'Etat

Secrétaire de séance : M. SZYMANSKI Julien

OBJET (31) : EXONERATION PARTIELLE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT RELATIVE AUX ABRIS DE JARDIN

Les membres présents formant la majorité des membres en exercice,

VU la loi n°92-125 du 6 février 1992 relative à l'Administration Territoriale de la République,

VU la loi de finances rectificatives n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 et notamment son article 90,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 331-9 modifié par la loi de finances rectificatives n°2013-1278 du 29 décembre 2013,

VU la délibération n°3 du 28 Novembre 2011 instaurant la taxe d'aménagement,

CONSIDERANT l'article L 331—9 alinéa 8 du code de l'urbanisme permettant d'exonérer partiellement les abris de jardin soumis à déclaration préalable d'une surface plancher inférieure à 20 m2,

CONSIDERANT que cette exonération partielle peut être fixée à hauteur de 50% de la surface de plancher,

Monsieur le Maire propose à l'assemblée de :

- **DECIDER** d'exonérer à hauteur de 50% les surfaces plancher des abris de Jardins soumis à déclaration préalable,
- **DIRE** que cette exonération est valable pour une durée d'un an reconductible,
- **AUTORISER** le Maire à signer tous documents relatifs à la présent délibération.

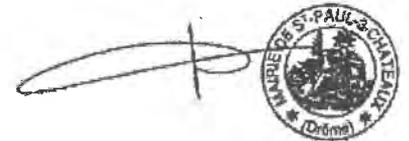
Après délibération, le Conseil Municipal à l'unanimité,

- **DECIDE** d'exonérer à hauteur de 50% les surfaces plancher des abris de jardins soumis à déclaration préalable,
- **DIT** que cette exonération est valable pour une durée d'un an reconductible,
- **AUTORISE** le Maire à signer tous documents relatifs à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et ans susdits.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Jean-Michel CATELINOIS



CONVENTION de projet urbain partenarial

Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Chemin de la Valette – CA 26-25 et 255

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

SAS Ban Immobilier, dont le siège social est situé chemin de Beauregard, 26130 Saint Paul Trois Châteaux,

Prise en sa qualité d'aménageur des parcelles cadastrées section CA 26,25 et 255, chemin de la Valette, à Saint Paul Trois Châteaux et représentée par M. Mathieu BAN,

D'une part,

ET

La commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX, Hôtel de Ville, Place Castellane à 26130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX ;

Représentée par Monsieur le Maire, Jean-Michel CATELINOIS, dument habilité par délibération du conseil municipal du 10 février 2015, rendue exécutoire par son envoi en Prefecture 2015.

D'autre part,

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUI

Un aménageur privé, la SAS Ban Immobilier, a pris attache auprès de la Commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX afin de lui présenter un projet d'aménagement et d'urbanisation sur des parcelles désignées au cadastre sous les numéros CA 26,25 et 255 classées actuellement en zone UCt par le plan local d'urbanisme.

Il s'agit, pour l'aménageur SAS Ban Immobilier, de réaliser un projet destiné principalement à l'habitation, et à l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire communal.

Au vu de la nature et l'importance de ce projet, il est apparu que la faisabilité technique, économique, financière et urbanistique du projet implique une réalisation coordonnée et globale des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants.

La présente convention de projet urbain partenarial est conclue entre l'aménageur la SAS Ban Immobilier et la commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme.

Elle a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement projetée par la SAS Ban Immobilier sises parcelles cadastrées section CA 26,25 ET 255 sur la commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

Article 1 : Équipements publics rendus nécessaires

La commune a décidé de mettre en place le projet urbain partenarial sur le secteur délimité par le plan joint (**annexe 1**) afin de permettre la prise en charge de certains équipements nécessaires pour répondre aux besoins de futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le cadre de l'opération d'aménagement privées prévue par la SAS Ban Immobilier .

La commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX s'engage à réaliser l'ensemble des équipements rendus nécessaire à l'urbanisation de ces secteurs dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Extension du réseau d'assainissement,
- Extension du réseau électrique.

L'estimation totale de l'opération est de **41 341.84 € HT soit 49 610.21 € TTC**.

La prise en charge de la quote-part des travaux rendus nécessaire pour les futurs habitants est de 67.70 %

Description des travaux :

- Réseau Eaux Usées : Extension du réseau de 140 ml en diamètre 250 Fonte depuis la route de Bollène, dont 60ml pour le projet de SAS Ban Immobilier.
- Réseau électrique: Extension du réseau électrique depuis la route de Bollène.

Tableau de chiffrage général :

| € HT | € HT | | | € TTC | PART SCI BAN | | PART COMMUNE | |
|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
| | TRAVAUX | MOE /IMPREVUS | TOTAL | TOTAL | % | MONTANT | % | MONTANT |
| AEP | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| TELECOM | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| GRDF | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| ERDF | 15 579.43 | 2 336.91 | 17 916.34 | 21 499.61 | 100,00% | 21 499.61 | 0,00% | 0,00 |
| FIBRE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| EP | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| EU | 20 370,00 | 3 055,50 | 23 425,50 | 28 110,60 | 43,00% | 12 087,56 | 57,00% | 16 023,04 |
| ECLAIRAGE PUBLIC | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| VOIRIE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 50,00% | 0,00 | 50,00% | 0,00 |
| FONCIER | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 100,00% | 0,00 |
| | 35 949.43 | 5 392.41 | 41 341.84 | 49 610.21 | 67.70% | 33 587.17 | 32.30% | 16 023,04 |

Part de la SAS BAN IMMOBILIER :

| € HT | € HT | | | € TTC | PART SCI BAN | |
|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| | TRAVAUX | MOE /IMPREVUS | TOTAL | TOTAL | % | MONTANT |
| AEP | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| TELECOM | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| GRDF | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| ERDF | 15 579.43 | 2 336.91 | 17 916.34 | 21 499.61 | 100,00% | 21 499.61 |
| FIBRE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| EP | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| EU | 20 370,00 | 3 055,50 | 23 425,50 | 28 110,60 | 43,00% | 12 087,56 |
| ECLAIRAGE PUBLIC | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| VOIRIE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 50,00% | 0,00 |
| FONCIER | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| | 35 949.43 | 5 392.41 | 41 341.84 | 49 610.21 | 67.70% | 33 587.17 |

SAS Ban Immobilier prend à sa charge 67.70 % de la part des travaux et études et la pris en charge se répartit de la manière suivante :

- Extension réseau électrique prise en charge de 100%
- Extension du réseau assainissement prise en charge de 43%

Part COMMUNE :

| € HT | € HT | | | € TTC | PART COMMUNE | |
|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| | TRAVAUX | MOE /IMPREVUS | TOTAL | TOTAL | % | MONTANT |
| AEP | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| TELECOM | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| GRDF | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| ERDF | 15 579.43 | 2 336.91 | 17 916.34 | 21 499.61 | 0,00% | 0,00 |
| FIBRE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| EP | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| EU | 20 370,00 | 3 055,50 | 23 425,50 | 28 110,60 | 57,00% | 16 023,04 |
| ECLAIRAGE PUBLIC | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00 |
| VOIRIE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 50,00% | 0,00 |
| FONCIER | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00% | 0,00 |
| | 35 949.43 | 5 392.41 | 41 341.84 | 49 610.21 | 32.30% | 16 023.04 |

La commune prend à sa charge 32.30 % sur l'opération.

Cela représente 16 023.04 TTC, répartis de la manière suivante :

- Extension réseau électrique prise en charge de 0% ;
- Extension du réseau assainissement prise en charge de 57%.

Il existe au sud de l'opération quelques habitations non encore reliés au réseau d'assainissement. L'extension de ce réseau permettra le raccordement de ses habitations.

Article 2 : Projet d'aménagement ou de construction

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

L'opération d'aménagement qui est envisagée au titre du présent projet urbain partenarial est la suivante :

Prise en charge par l'aménageur SAS BAN IMMOBILIER : 33 587.17€ TTC

Réalisation d'un lotissement « Le Chant des Arbres » sur 6 541 m². il sera composé de 11 lots d'une surface moyenne de 441 à 506 m² et 11 places de parkings extérieurs.

Article 3 : Délai de réalisation des équipements publics

La commune, en respect du Code des marchés publics s'engage à réaliser les travaux après consultation des entreprises.

Délais maximum d'exécution des travaux :

Planning des travaux : 6 mois à compter du dépôt d'ouverture de chantier déposé par la SAS BAN IMMOBILIER et ils seront réalisés dans le délai maximum du 1 décembre 2016 (sauf dans le cadre d'annulation ou de report des autorisations d'urbanisme).

Démarrage prévu des travaux : 01/09/2015.

Article 4 : Prise en charge financière des équipements publics

La société BAN s'engage à verser à la commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

La fraction globale est fixée à 66.34% pour la totalité des équipements.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la SAS Ban Immobilier s'élève à : 33 587.17€ TTC, travaux et études, valeur janvier 2015.

Le montant des travaux est établi en euros constants. Il sera procédé à leur actualisation en fonction de l'actualisation en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction pour l'INSEE, le mois Mo étant celui du mois d'estimation.

Le PUP prévoit la signature d'avenant en cas de demande supplémentaire des parties ou d'imprévus.

Cette participation fera l'objet d'une révision sur la base du décompte général définitif de chaque entreprise titulaire d'un marché de travaux, relatif aux travaux prévus par la présente convention, validé par la Commune après réception de ces travaux, sujétions imprévues et moins-values éventuelles incluses, laquelle commune notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception le montant définitif de la participation à la SAS Ban Immobilier sur la base duquel le titre exécutoire de régularisation sera émis par la Commune.

La signature de la présente convention ne garantit en aucun cas la SAS Ban Immobilier de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à son opération.

Article 5 : Modalités de paiement de la contribution

Le paiement de la contribution que la SAS Ban Immobilier s'est engagée à verser en application de l'article 4 de la présente convention interviendra selon les modalités suivantes :

En trois versements :

SAS BAN IMMOBILIER :

1. 10 000 € TTC au jour du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier et au maximum le 01/10/2015.
2. 10 000 € TTC, 90 jours après la déclaration d'ouverture de chantier et au maximum le 01/01/2016.
3. 13 587.17 € TTC, 90 jours après le paiement n°2 et au maximum le 01/03/2016.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX et qui sera adressé à la SAS Ban Immobilier dans un délai minimum de trente jours précédant l'échéance fixée ; si ce délai n'est pas respecté, le paiement devra intervenir dans un délai de 30 jours suivant la notification du titre de recettes.

Article 6 : Exclusion de la taxe d'aménagement

Conformément aux articles du code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 5 (cinq) ans à compter du premier jour de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté pour les parcelles susvisées.

Les autres contributions d'urbanisme applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent exigibles le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement.

Article 7 : Abandon du projet

7-1/ Règles générales :

La SAS Ban Immobilier peut éventuellement demander la décharge de sa participation si celle-ci justifie qu'elle n'a pas été en mesure de donner suite à l'opération, à savoir lorsque l'abandon du projet tient à un motif qui lui est étranger. Il lui appartiendra de notifier cet abandon ainsi que son motif à la Commune sans délai, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, dans ce cas, les dépenses résultant pour la Commune des décisions qu'elle a déjà prises à la SAS BAN IMMOBILIER de cette notification, et notamment les dépenses résultant des marchés qu'elle aura déjà conclu à cette même SAS BAN IMMOBILIER, pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dues. Dans ce cadre, il est expressément stipulé que les sommes qui pourraient être dues par la Commune au titre de marchés passés pour la réalisation des équipements prévus par la convention, et qui seraient conclus antérieurement à la SAS BAN IMMOBILIER de la notification de l'abandon, resteraient entièrement à la charge de l'aménageur, quand bien même la SAS BAN IMMOBILIER d'exigibilité desdites sommes serait postérieure à cette même SAS BAN IMMOBILIER.

Enfin, en cas de réalisation complète des équipements par la Commune à cette même SAS BAN IMMOBILIER, aucune restitution ne pourra être demandée.

La SAS Ban Immobilier ne pourra toutefois obtenir aucune décharge de leur participation si l'abandon du projet ne tient pas à un motif qui lui est étranger.

7-2/ Règles particulières :

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il sera procédé comme il est dit dans les cas et conditions prévues ci-après.

Abandon du projet lié à un refus de permis de construire

Les parties conviennent expressément que si la SAS Ban Immobilier se voit opposer un refus exprès de permis de construire pour un motif de fond (tel qu'une incompatibilité du projet d'extension avec les règles locales d'urbanisme), la SAS Ban Immobilier aura l'obligation de purger l'incompatibilité de fond du projet et de déposer un dossier modifié conforme à la réglementation applicable, à peine de caractériser une faute de sa part, dans la mesure où la SAS Ban Immobilier reconnaisse et indique avoir pleine et entière connaissance des règles d'urbanisme applicables à son projet d'aménagement.

En outre, toutes les fois où le motif de refus du permis de construire peut être régularisé (tel, par exemple, que l'hypothèse tirée de l'insuffisance du dossier de demande ou de l'absence d'une pièce technique et/ou administrative), la SAS Ban Immobilier aura également l'obligation de purger l'insuffisance ou l'incompatibilité de forme et de régulariser le dossier déposé, à peine de caractériser une faute de sa part.

Nonobstant ce qui précède, s'il advenait qu'il s'avérait impossible de régulariser le projet dans les conditions visées aux alinéas précédents, les dépenses résultant pour la Commune des décisions qu'elle a déjà prises à la SAS BAN IMMOBILIER de la notification du refus du permis d'aménager, et notamment les dépenses résultant des marchés qu'elle aura déjà conclus à cette même SAS BAN IMMOBILIER, pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dues. Dans ce cadre, il est expressément stipulé que les sommes qui pourraient être dues par la Commune au titre de marchés passés pour la réalisation des équipements prévus par la convention, et qui seraient conclus antérieurement à la SAS BAN IMMOBILIER de la notification susvisée, resteraient entièrement à la charge de l'aménageur, quand bien même la SAS BAN IMMOBILIER d'exigibilité desdites sommes serait postérieure à cette même SAS BAN IMMOBILIER.

Enfin, en cas de réalisation complète des équipements par la Commune à cette même SAS BAN IMMOBILIER, aucune restitution ne pourra être demandée.

La SAS Ban Immobilier ne pourra toutefois obtenir aucune décharge de sa participation si l'abandon du projet ne tient pas à un motif qui lui est étranger.

Abandon du projet lié à une annulation ou une suspension du permis de construire

Les parties conviennent expressément que si le permis d'aménager délivré à la SAS Ban Immobilier fait l'objet d'une annulation devenue définitive par une juridiction pour un motif de fond (tel qu'une incompatibilité du projet d'extension avec les règles locales d'urbanisme), la SAS Ban Immobilier aura l'obligation de purger l'incompatibilité de fond du projet et de déposer un dossier modifié conforme à la réglementation applicable, à peine de caractériser une faute de sa part, dans la mesure où la SAS Ban Immobilier reconnaisse et indique avoir pleine et entière connaissance des règles d'urbanisme applicables à son projet d'aménagement.

Cependant, toutes les fois où le motif d'annulation du permis de construire peut être régularisé (tel, par exemple, que l'hypothèse tirée de l'insuffisance du dossier de demande ou de l'absence d'une pièce technique et/ou administrative), la SAS Ban Immobilier aura l'obligation de déposer une nouvelle demande d'autorisation, purgée du vice identifié par la juridiction, à peine de caractériser une faute de sa part.

Nonobstant ce qui précède, s'il advenait qu'il s'avérait impossible de régulariser le projet dans les conditions visées aux alinéas précédents, les dépenses résultant pour la Commune des décisions qu'elle a déjà prises à la SAS BAN IMMOBILIER à laquelle le jugement ou la décision juridictionnelle susvisée deviendrait définitive, et notamment les dépenses résultant des marchés qu'elle aura déjà conclus à cette même SAS BAN IMMOBILIER, pour la réalisation des équipements rendus nécessaires par le projet et mentionnés à la présente convention, y compris les études annexes, resteront dues. Dans ce cadre, il est expressément stipulé que les sommes qui pourraient être dues par la Commune au titre de marchés passés pour la réalisation des équipements prévus par la convention, et qui seraient conclus antérieurement à la SAS BAN IMMOBILIER à laquelle le jugement ou la décision juridictionnelle susvisée deviendrait définitive, resteraient entièrement à la charge de l'aménageur, quand bien même la SAS BAN IMMOBILIER d'exigibilité desdites sommes serait postérieure à cette même SAS BAN IMMOBILIER.

Enfin, en cas de réalisation complète des équipements par la Commune à cette même SAS BAN IMMOBILIER, aucune restitution ne pourra être demandée.

La SAS Ban Immobilier ne pourra toutefois obtenir aucune décharge de leur participation si l'abandon du projet ne tient pas à un motif qui lui est étranger.

Article 8 : Conséquence de l'absence de réalisation des équipements dans le délai prescrit

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits, sans qu'aucune justification, par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la SAS Ban Immobilier .

Cette disposition ne s'applique pas si la SAS Ban Immobilier n'a pas versé la totalité de la participation, le tout dans les délais prévus par la présente convention.

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

Article 9 : Caution bancaire

Une caution bancaire devra être souscrite afin de garantir à la commune le paiement de la totalité de la participation. Ladite caution bancaire, à réaliser auprès d'un établissement bancaire notoirement solvable, sera souscrite pour **un montant de 5% du montant des travaux dus par la SAS BAN IMMOBILIER** en garantie du paiement des participations à la commune, pendant une durée de CINQ (5) années.

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

Cette caution sera annexée à la présente convention et sera donc souscrite préalablement à la conclusion des présentes.

Article 10 : Publicité - Collaboration

10.1/ Publicité de la convention

La SAS Ban Immobilier annexera la présente convention au dossier de demande de permis de construire afin que le montant de la participation prévisionnelle soit, en tant que de besoin, inscrite dans les prescriptions financières du permis d'aménager.

10.2/ Collaboration

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

Article 11 : Modifications de la convention

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

Article 12: Inexécution - Sanction

Tout fait ou agissement caractéristique d'un comportement fautif de la SAS Ban Immobilier qui aura pour effet d'entraver la bonne exécution de ses obligations financières et/ou le déroulement normal de la présente convention, autorisera la Commune, sur délibération motivée de son Conseil Municipal, à poursuivre cette faute contractuelle devant la juridiction compétente.

Il est également précisé qu'en cas de non versement de la participation selon le calendrier fixé par la présente convention, les sommes dues emporteront intérêts au taux légal majoré de 5 points, nonobstant toute action ou toute voie de droit que pourrait poursuivre la Commune afin d'en assurer le recouvrement.

En cas d'inexécution fautive, la SAS Ban Immobilier sera tenue d'indemniser la Commune de tous les préjudices, directs et indirects, causés par ladite inexécution.

En cas de faute contractuelle de la SAS Ban Immobilier aucune indemnité ne sera due, que les travaux aient été réalisés ou non, nonobstant toute faute contractuelle que la Commune aurait pu également commettre de son chef.

Article 13: Conciliation

Tout litige ou contestation pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application de la présente convention, relève de la compétence du Tribunal Administratif de GRENOBLE.

Toutefois, avant toute saisine de la juridiction et à peine d'irrecevabilité, les parties s'obligent à se réunir en la Mairie de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX et de tenter une conciliation.

Cette réunion pourra avoir lieu à tout moment sur convocation du Maire de la Commune à son initiative ou sur demande de la SAS Ban Immobilier. Il sera dressé PV de cette réunion.

Le recours à la conciliation n'est toutefois pas obligatoire lorsque le litige porte sur le versement des participations par la SAS Ban Immobilier.

Article 14: Election de domiciles

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

Article 15: Caractère exécutoire et mesure de publicité

Après sa signature, la présente convention est exécutoire à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Fait à

Le

En 3 exemplaires originaux

Pour la SAS Ban Immobilier
Monsieur

Pour la Commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX, en respect de l'article R332-25-1 du Code de l'Urbanisme, le Maire est autorisé à signer la convention selon la délibération du conseil municipal du 10 février 2015

Le Maire, Jean-Michel CATELINOIS.

SEANCE DU 10 FEVRIER 2015

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DROME

L'an deux mille quinze, le dix Février, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la Présidence de Jean-Michel CATELINOIS, Maire

Nombre de Membres

| afférents au Conseil Municipal | en exercice | qui ont pris part à la délibération |
|---|----------------|--|
| 29 | 29 | 28 dont 3 procurations |

Présents : MM. Mmes CATELINOIS – ROLLET – BESSIERE – LOVERINI – BETRANCOURT – RIVIERE – SEGUIN – SELLAL – BRUN – LENOIR – MONNIER – BELEZY – ENTAT – BAKHTAR – BERNARD – FAYOLLE – AUBERT – SZYMANSKY – DEPIERRE – MONTAGNE-DALLARD – BENOIT – LIMONTA – DURIAUD – BONNOT et de DIANOUS.

Absents ayant donné procuration : Mme SIMONET-AVRIL donne procuration à M. SELLAL, Mme ABBASSI donne procuration à M. ROLLET et Mme VERPLANCKEN donne procuration à M. SZYMANSKY.

Absents : Mme MOUREY

Date de la convocation : 04/02/2015 **Secrétaire de séance :** Mme AUBERT Claire
Affichage après transmission au
représentant de l'Etat

OBJET (19) : PROJET URBAIN PARTENARIAL – QUARTIER VALETTE

Les membres présents formant la majorité des membres en exercice,

Vu l'article 43 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (Loi MLLE),

Vu les articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme,

Vu l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme du 26 novembre 2009, modifié le 2 décembre 2010,

Vu l'instauration de la taxe d'aménagement voté le 28 novembre 2011 et applicable le 1^{er} mars 2012,

Vu la délibération en date du 20 novembre 2014 instaurant la taxe d'aménagement majorée sur le secteur,

Ce dispositif est un outil financier qui permet l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement.

La commune a instauré la taxe d'aménagement (délibération du 20 novembre 2014) à compter du 1^{er} janvier 2015 une taxe d'aménagement à 20% pour le financement des équipements publics nécessaire à l'aménagement de cette zone.

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20150210-CM10022015-19-
DE
Date de télétransmission : 13/02/2015
Date de réception préfecture : 13/02/2015

Aujourd'hui il s'avère que les besoins des futurs habitants et usagers est inférieur au montant de cette taxe et l'aménageur et la commune ont convenu de signer un plan urbain partenarial.

Il s'agit d'un programme de travaux chemin de la Valette, parcelles CA 26, 25 et 255 sur la commune de Saint Paul Trois Châteaux (plan joint).

Le PUP est un accord financier entre l'aménageur et la commune librement négocié pour la réalisation d'équipements publics qui permet de répondre aux besoins des futurs habitants.

Le programme des équipements publics prévoit de :

- L'extension du réseau Eau Usées et Electrique depuis la route de Bollene.

Le coût total de l'opération est estimé à 35 949.43 € HT de travaux, 5 392.41 € HT de maîtrise d'œuvre et imprévus soit un total de 41 341.84 € HT ou 49 610.21 € TTC.

La part du programme des équipements publics est mise à la charge de la convention PUP selon les principes de proportionnalité de besoins des futurs usagers ou habitants :

- o Part imputable au PUP: 49 610.21 € TTC
 - Dont part imputable à l'aménageur SAS Ban Immobilier : 33 587.17 € TTC
 - Part communale : 16 023.04 € TTC.

La participation sera mise en recouvrement selon un calendrier négocié dans la convention.

La part supportée par la commune est de 32.30 % et donc de 67.70 % à la charge des futurs acquéreurs.

Monsieur le maire est autorisé à signer la convention de projet urbain partenarial ou tout acte ou documents relatifs à l'aménagement du lotissement le Chant des Arbres quartier de la Valette.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **APPROUVE** le projet de convention PUP avec l'aménageur détenant le compromis de vente en cours de validité ;
- **AUTORISE** le Maire à signer la présente convention avec l'aménageur désigné ci-dessus ou tout autre aménageur de ce terrain à exécuter tous les actes y afférents.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et ans susdits.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Jean-Michel CATELINOIS



Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20150210-CM10022015-19-
DE
Date de télétransmission : 13/02/2015
Date de réception préfecture : 13/02/2015

SEANCE DU 20 NOVEMBRE 2014

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DROME

Nombre de Membres

| | | |
|---|----------------|--|
| afférents au Conseil Municipal | en exercice | qui ont pris part à la délibération |
| 29 | 29 | 27 |
| | | dont 1 procuration |

L'an deux mille quatorze, le vingt novembre, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la Présidence de Jean-Michel CATELINOIS, Maire

Présents : MM. Mmes CATELINOIS– ROLLET – BESSIERE — LOVERINI – SEGUIN – RIVIERE - SELLAL – BRUN – BELEZY - MONNIER – BAKHTAR - BETRANCOURT – AUBERT - ABBASSI – LENOIR – SIMONET-AVRIL - DEPIERRE – SZYMANSKI – FAYOLLE – ENTAT – BERNARD - VERPLANCKEN – BENOIT – BONNOT – MONTAGNE-DALLARD et de DIANOUS

Absent ayant donné procuration : Mme DURIAUD donne procuration à Mme MONTAGNE-DALLARD

Absents : M. LIMONTA et Mme MOUREY

Date de la convocation :
14/11/2014

Secrétaire de séance : Mme VERPLANCKEN Aurore

Affichage après transmission au
représentant de l'Etat

OBJET (30) : DELIBERATION MOTIVEE INSTAURANT UN TAUX DE 20% POUR LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT DANS LES SECTEURS DES SABLIERES, LA VALETTE et PAS DE STE JUSTE

VU la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010, la réforme de la fiscalité de l'aménagement ;

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L 331-1 et suivants ;

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L331-15 ;

VU la délibération du 28 novembre 2011 instituant la taxe d'aménagement sur le territoire communal ;

Considérant que le présent article précité su code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions ;

Considérant que les secteurs délimités par les plans joints nécessitent, en raison de l'importance des constructions édifiées et à édifier dans ces secteurs :

- Secteur Chemin des Sablières / Chemin Jean Pradelle :
 - o Renforcement et extension de réseaux Eaux pluviales, Eaux Usées et Eau Potable et aménagement de la voirie (Carrefour sécurisé).
- Secteur Chemin de la Valette :
 - o Renforcement réseau EDF et extension du réseau d'assainissement.
- Secteur Pas de Ste Juste
 - o Renforcement lutte incendie, réalisation d'une conduite d'eaux pluviales, déplacement ligne AEP (eau potable) et réalisation d'un trottoir.

Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20141120-CM20112014-31-
DE
Date de télétransmission : 24/11/2014
Date de réception préfecture : 24/11/2014

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **DECIDE** sur les secteurs délimités au plan joint, au taux de 20%.

La présente délibération est valable pour une durée de 3 ans (soit jusqu'au 31 décembre 2017). Toutefois, le taux fixé ci-dessus pourra être modifié tous les ans. La délibération est transmise au service de l'Etat chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Pour extrait conforme,

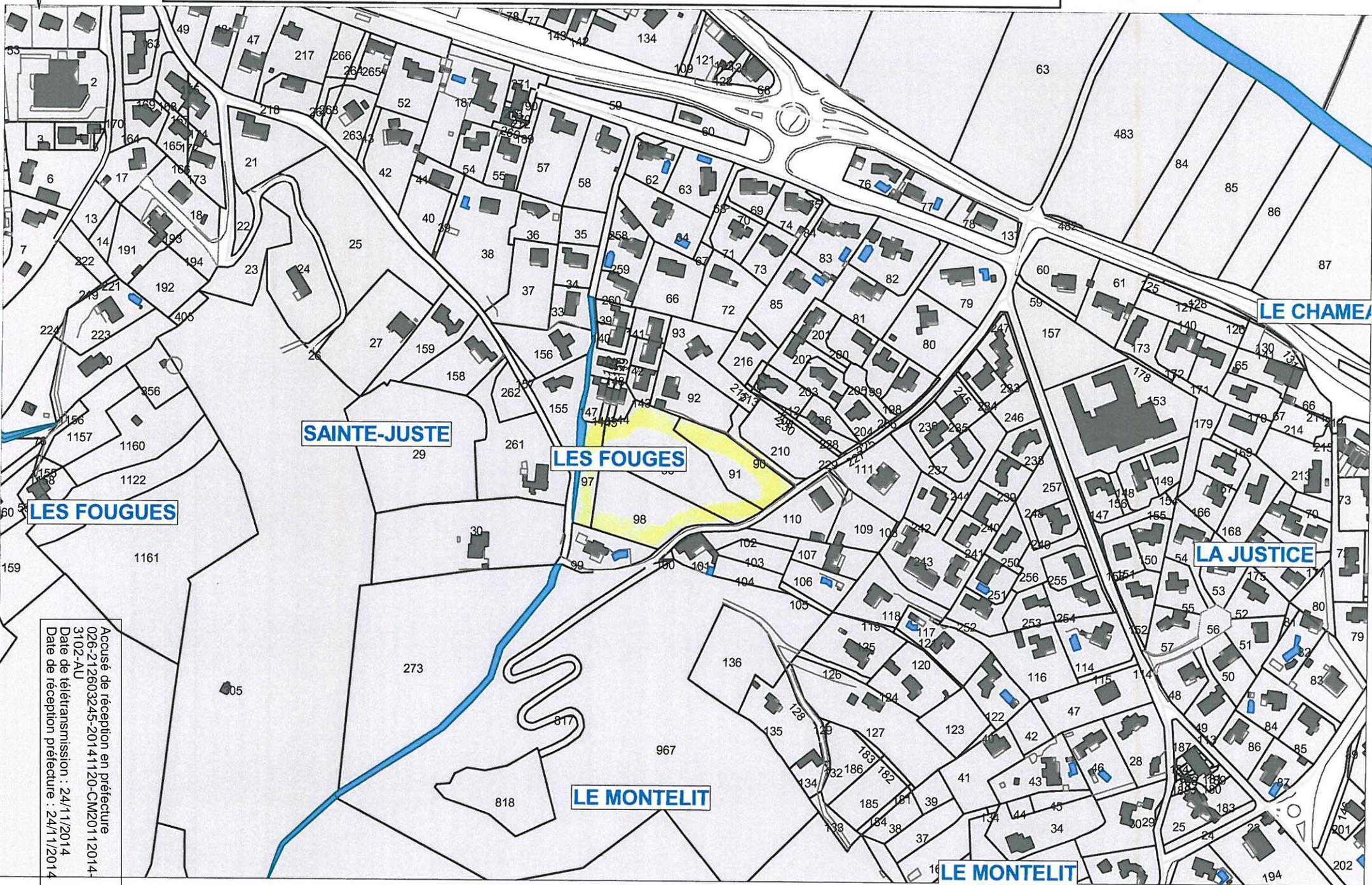
Le Maire
Jean-Michel CATELINOIS



Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20141120-CM20112014-31-
DE
Date de télétransmission : 24/11/2014
Date de réception préfecture : 24/11/2014

Commune de Saint Paul Trois Châteaux

Projet Pas de STE Juste



Accusé de réception en préfecture
026-212603245-20141120-CM20112014-
3102-AU
Date de télétransmission : 24/11/2014
Date de réception préfecture : 24/11/2014

SEANCE DU 02 MAI 2013

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DROME**

L'an deux mille treize, le deux mai, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la Présidence de Jean-Michel CATELINOIS, Maire

Nombre de Membres

| afférents au Conseil Municipal | en exercice | qui ont pris part à la délibération |
|---|----------------|--|
| 29 | 29 | 27 |
| | | dont 5 procurations |

Présents : MM. Mmes CATELINOIS –BOUTET –ROLLET –ETUY –SELLAL –BAKHTAR –LOVERINI –BESSIERE –DECOME –RICHEZ –ARACIL –BELEZY –MONNIER –FAUGIER –ABBASSI –BRUN –TERRASSE –ENTAT –ROUX –LIMONTA –CLERC –DURIAUD

Absents ayant donné procuration : M.LENOIR à M.CATELINOIS, M.GOURIN à M.LOVERINI, M.SCOTTO DI VETTIMO à M.ENTAT, M.SEUX à Mme DURIAUD, Mme DENIBEAU à Mme ROUX

Absents : Mme GROFFE, M.GARCIA

Date de la convocation : 26/04/2013

Affichage après transmission au **Secrétaire de séance** : Mme Georgia BRUN représentant de l'Etat

OBJET (36) : PROJET URBAIN PARTENARIAL – QUARTIER POUZERAT – AVENANT 1

Les membres présents formant la majorité des membres en exercice, Monsieur Sellal indique :

Vu l'article 43 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (Loi MOLLE),

Vu les articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme,

Vu l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme du 26 novembre 2009, modifié le 2 décembre 2010,

Il est rappelé le projet urbain partenarial avec la société ANTHEMA présenté lors du conseil municipal du 15 décembre 2011.

Ce PUP permet de financer les équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers dans l'aménagement des secteurs Miégesolles et du Pouzerat.

Le programme des équipements publics prévoyait de :

- création d'une voirie secondaire entre le chemin du Jas de Roux à la RD 133,
- création d'un giratoire et un carrefour de desserte du quartier à partir de la RD 133 et au croisement avec la gendarmerie,
- création d'une voie de liaison entre le giratoire sur la RD 133 et l'avenue de Picardie,
- création d'un réseau d'assainissement pluvial secteur des Grands Etangs
- voirie secteur du Pouzerat.

Le coût total du programme des équipements publics est estimé à 2 698 920 € et la part affectée à l'aménageur ANTHEMA pour le secteur Est du Pouzerat était de 206 104.50 €.

La prolongation de l'avenue Picardie jusqu'au futur rond point de la Gendarmerie et de la RD133 est supprimée due à la très mauvaise qualité de son sous-sol et le risque d'affaissement de la voie, une moins value est apportée au montant de participation du secteur du Pouzerat.

La nouvelle participation pour la société ANTHEMA s'élève à
Soit une moins value de 45 360 €.

160 784.50 €

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité,

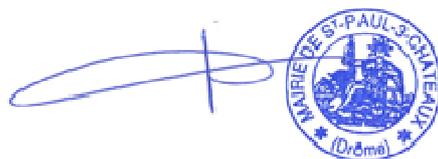
- **APPROUVE** l'avenant n°1 sur le projet de convention PUP avec l'aménageur détenant le compromis de vente en cours de validité ;
- **AUTORISE** le Maire à signer la présente convention avec l'aménageur désigné ci-dessus ou tout autre aménageur de ce terrain à exécuter tous les actes y afférents.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et ans susdits.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Jean-Michel CATELINOIS

The image shows a handwritten signature in blue ink to the left of a circular official stamp. The stamp is also in blue ink and contains the text 'MAIRIE DE S.-PAUL-CHATEAU' around the top edge and '(Orôme)' at the bottom. In the center of the stamp is a small emblem depicting a figure on horseback.

SEANCE DU 19 NOVEMBRE 2012

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT
DROME**

Nombre de Membres

L'an deux mille douze, le dix neuf novembre, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la Présidence de Jean-Michel CATELINOIS, Maire

| afférents au Conseil Municipal | en exercice | qui ont pris part à la délibération |
|---|----------------|--|
| 29 | 29 | 25 dont 5 procurations |

Présents : MM. Mmes CATELINOIS –LENOIR – BOUTET-ROLLET – ETUY -SELLAL - BAKHTAR -LOVERINI – BESSIERE – DECOME - RICHEZ –BELEZY - MONNIER- FAUGIER - ABBASSI - TERRASSE - ENTAT – SEUX-LIMONTA -CLERC

Absents ayant donné procuration : M.GOURIN à M.ENTAT, M.SCOTTO DI VETTIMO à M.LOVERINI, Mme BRUN à Mme BESSIERE, M.GARCIA à M.LIMONTA, Mme GILOT DENIBEAU à M.SEUX

Absentes excusées: Mme ARACIL, Mme GROFFE, Mme ROUX, Mme DURIAUD

Date de la convocation : 13/11/12

Affichage après transmission au **Secrétaire de séance** : Mme Chantal BELEZY représentant de l'Etat

OBJET (13) : PROJET URBAIN PARTENARIAL – QUARTIER PIEJOUX

Les membres présents formant la majorité des membres en exercice, Monsieur Tahar SELLAL, adjoint, informe l'assemblée que

Vu l'article 43 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (Loi MLLE),

Vu les articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme,

Vu l'approbation de la révision du plan local d'urbanisme du 26 novembre 2009, modifié le 2 décembre 2010,

Monsieur Tahar SELLAL, Adjoint, informe l'assemblée qu'un projet urbain partenarial (PUP) peut être défini entre des personnes "privées" qui envisagent de réaliser des opérations d'aménagement et la commune, afin de permettre à ces personnes privées de contribuer financièrement à la réalisation des équipements publics qui sont rendus nécessaires par leurs projets d'aménagement ou de construction.

Le PUP se concrétise par une convention conclue entre les partenaires du projet urbain, selon des modalités particulièrement souples. La convention devra faire état du projet urbain et équipements publics dont il est question, des modalités de financement des équipements publics rendus nécessaires par les projets d'aménagement ou de construction. Elle devra préciser la durée de l'exclusion du périmètre du PUP du champ d'application de la taxe d'aménagement et pourra comporter diverses dispositions suspensives, résolutives, de révision ou de pénalités.

Un aménageur privé, la Société URBANISTA, a pris attache auprès de la Commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX afin de lui présenter un projet d'aménagement et d'urbanisation sur deux parcelles désignées au cadastre sous le numéro ZI 103 et ZI 184.

Il s'agit, pour l'aménageur, de réaliser deux lotissements destinés principalement à l'habitation, et à l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire communal.

Au vu de la nature et de l'importance de ces projets, il est apparu que la faisabilité technique, économique, financière et urbanistique du projet implique une réalisation coordonnée et globale des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants.

- La présente convention de projet urbain partenarial est conclue entre la société URBANISTA et la commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme.

Elle a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement projetée par la société URBANISTA et sises parcelles cadastrées section ZI 184 et 103 sur la commune de SAINT PAUL TROIS CHATEAUX.

Il est rappelé que le PUP est un accord entre l'aménageur (la société URBANISTA) et la commune librement négocié ainsi qu'un instrument financier pour la réalisation d'équipements publics qui permet de répondre aux besoins des futurs habitants.

Le programme des équipements publics prévoit :

CHEMIN DE L'ESPERIONNIERE et CHEMIN DU PIEJOUX:

- Elargissement de la voirie et création espace mixte,
- Raccordements réseaux EU,
- Extension du réseau d'éclairage public,
- En fouissement d'un réseau de télécommunication,
- Gestion des eaux pluviales.

L'estimation totale de l'opération pour les différents secteurs est de 528 616 26 € HT

La participation pour des deux lotissements, comme détaillée dans la convention s'élève à 412 876.85€ HT.

| | |
|----------------|-----------------|
| Terrain ZI 103 | 261 092.62 € HT |
| Terrain ZI 184 | 151 786.23 € HT |

La participation sera mise en recouvrement selon un calendrier négocié dans la convention.

Monsieur le Maire donne lecture du projet de PUP à l'assemblée, lequel est annexé à la présente et en fait partie intégrante.

Monsieur le Maire donne la parole aux membres du Conseil Municipal pour s'exprimer sur ce projet de contrat.

Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil Municipal d'approuver ce projet de contrat, et de l'autoriser à le signer.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité

- **APPROUVE** le projet de convention PUP avec l'aménageur détenant le compromis de vente en cours de validité ;
- **AUTORISE** le Maire à signer la présente convention avec l'aménageur désigné ci-dessus de ce terrain et à exécuter tous les actes y afférents.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et ans susdits.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Jean-Michel CATELINOIS

