

Département de l'Ain

Commune de Villieu-Loyes-Mollon

Plan local d'urbanisme

Projet Urbain Partenarial

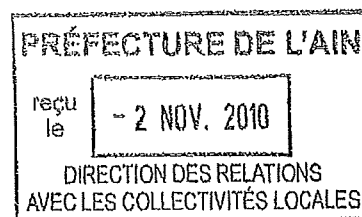
Pièce n°9 : mise en place d'un Projet Urbain Partenarial

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
arrêtant le P.L.U.

En date du 18 février 2025
Le Maire

DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL
de la Commune de VILLIEU-LOYES-MOLLON
République Française

Membres afférents au Conseil : 23
En exercice : 22
Qui ont pris part à la délibération : 16 + 4 pouvoirs



L'An deux mille dix et le Vingt et un Octobre à 20 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur BEAUFORT Eric, Maire.

Présents : Mesdames CARRON Mireille, CASTEUR Christine, ELLUL Elisabeth, DOMINGUEZ Marie, BLANCHARD Sylvie, BURON Roselyne.
Messieurs PEROZZO Serge, RIGAUD Olivier, PICHAT Bruno, TAILLAND Jack, VERNEAU Guy, CLEMENT Gérard, GONARD Alain, BILLON Pascal, THEBAULT Serge.

Absents excusés :

Rita ERIGONI qui donne pouvoir à Mireille CARRON
Michel BOZZACO qui donne pouvoir à Eric BEAUFORT
Serge NAVILIAT qui donne procuration à Sylvie BLANCHARD
Jean-Marc MAZAT qui donne procuration à Bruno PICHAT
Pierre-Henri JOURNET, CROST Monique.

Secrétaire de séance : GONARD Alain

Objet : Mise en place d'un projet urbain partenarial (PUP) pour la réalisation d'un lotissement « Les jardins de la Plaine » et d'un rond-point – secteur du Raffour à Mollon.

Rappel concernant le projet urbain partenarial (PUP) :

Le projet urbain partenarial ou PUP, créé par l'article 43 de la loi 2009/323 du 25 mars 2009, est une nouvelle forme de participation au financement des équipements publics. Il est transcrit aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme. Le PUP repose sur une initiative privée pour réaliser une opération privée qui peut cependant avoir un enjeu et un intérêt communal.

La conclusion d'une telle convention n'est possible que dans les zones urbaines et à urbaniser des plans d'occupation des sols ou des plans locaux d'urbanisme.

La commune peut signer une convention de projet urbain partenarial avec les propriétaires, les aménageurs ou les constructeurs, fixant le programme de l'équipement à réaliser. Seuls les équipements nécessaires à la satisfaction des besoins des usagers des futures constructions sont mis à la charge de l'aménageur et du constructeur.

Lorsque la capacité des équipements publics programmés excède ces besoins, la convention de PUP ne peut prendre en charge financièrement que la fraction du coût proportionnel en résultant. La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrain bâtis ou non bâtis. Il en résulte que la participation ne peut être payée sous forme d'exécution de travaux.

En application des dispositions de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme, dans les communes où la taxe locale d'équipement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par la convention de PUP en sont exonérées pendant un délai fixé par la convention qui ne peut excéder dix ans.

Le projet :

La société IMMOBILIERE DU GRAND LYON représentée par M. Sam BEL GUESSAM, aménageur, dont le siège social est situé 1 A rue de la République 69330 MEYZIEU a déposé une demande de permis d'aménager de 15 lots à usage d'habitation dénommée « Les Jardins de la Plaine » sur un tènement foncier situé sur le territoire de la commune de VILLIEU-LOYESMOLLON dont les références cadastrales sont les suivantes

- Parcelles ZA 44 et 45 pour une superficie totale de 1ha40a80ca pour les terrains appartenant à l'Immobilière du Grand Lyon,
- Parcelles ZA 282-283-284-285-286-287 d'une superficie de 1ha38a88ca pour les terrains appartenant à Madame Marie-Thérèse CAMBLET.

L'opération est située en zone à urbaniser AU1b et AU1bbr constructible.

Aux termes de cette délibération, il est prévu de réaliser un rond point marquant l'entrée du village et desservant l'opération « Les Jardins de la Plaine » dont les travaux sont envisagés au troisième trimestre 2012.

L'aménageur cèdera les 168 m² nécessaires à la réalisation du rond-point.

Après avoir entendu Monsieur le Maire,

Le conseil municipal décide, à l'unanimité :

- d'autoriser le maire à signer la convention avec la société Immobilière du Grand Lyon pour la réalisation du lotissement comprenant 15 lots,
- d'autoriser le maire à signer la convention de projet urbain partenarial du secteur du Raffour avec la société Immobilière du Grand Lyon pour financer l'aménagement du rond-point,
- d'exonérer les constructions délimitées dans le périmètre du projet de versement de la taxe locale d'équipement pendant dix ans, conformément aux termes prévus dans la précédente convention.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

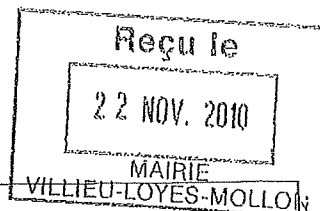
Ont signé au registre les membres présents.

Pour copie conforme,

Le Maire,



SELARL Philippe BOUSSION Septembre 2010



Proposition de
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (P.U.P.) DU SECTEUR DE RAFFOUR

ENTRE :

La société IMMOBILIERE DU GRAND LYON représentée par **M. Sam BEL GUESSAM**, aménageur, dont le siège social est situé 1 A rue de la République 69330 MEYZIEU a déposé une demande de permis d'aménager de 15 lots à usage d'habitation dénommée « Les Jardins de la Plaine » sur un tènement foncier situé sur le territoire de la commune de **VILLIEU-LOYES-MOLLON** dont les références cadastrales sont les suivantes Section ZA 44 et ZA 45 pour une superficie totale de 1ha40a80ca

ET

La commune de **VILLIEU-LOYES-MOLLON** représentée par **M. Eric BEAUFORT** maire de la commune

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Préambule.

En application des dispositions de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, il est possible aux propriétaires des terrains concernés par le projet, le ou les aménageurs ou le ou les constructeurs de conclure avec la commune, une convention de projet urbain partenarial pour financer en tout ou partie la prise en charge financière des équipements publics rendus nécessaires par la réalisation d'une ou plusieurs opérations de construction ou d'aménagement.

La conclusion de cette convention n'est possible que dans les zones urbaines et à urbaniser des plans d'occupation des sols ou des plans locaux d'urbanisme.

Il est rappelé que cette convention de PUP ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention.

Lorsque la capacité des équipements publics programmés excède ces besoins, la convention de PUP ne peut prendre en charge financièrement que la fraction du coût proportionnel en résultant.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrain bâtis ou non bâtis. Il en résulte que la participation ne peut être payée sous forme d'exécution de travaux.

: La présente convention de PUP devra faire l'objet d'une approbation par délibération du conseil municipal.

Aux termes de cette délibération, le conseil municipal a décidé de prévoir la réalisation d'un rond point marquant l'entrée du village et desservant l'opération « Les Jardins de la Plaine »

En application des dispositions de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme, dans les communes où la taxe locale d'équipement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par la convention de PUP sont exclues pendant un délai fixé par la convention qui ne peut

09269 convention PUP



Villieu-Loyes-Mollon

excéder dix ans.

CONTENU DE LA CONVENTION DE P.U.P.

Article 1^{er} : Dispositions d'urbanisme applicables au jour de la signature de la convention

Les terrains concernés par le projet faisant l'objet de la présente convention de PUP sont classées au PLU approuvé le 26 mars 2004 modifié le 10 novembre 2005 :

- en zone à urbaniser AU1b et AU1bbr constructible

Article 2 : Périmètre fixé par la convention de PUP :

Les terrains concernés par le périmètre de la convention de PUP sont délimités sur le plan joint en annexe (liseré bleu). La superficie totale des terrains représentent une surface d'environ 27931m².

Article 3 : Nature du ou des projets de construction ou d'aménagement prévus dans le périmètre du PUP :

L'aménagement de l'opération « Les Jardins de la Prairie » rend nécessaire la réalisation de ce rond point, néanmoins ce dernier permettra la desserte des tenements situés à l'Ouest de l'opération situés en zones AU1bbr et AU1b pour lesquels il n'y a pas encore de projet.

- nom du ou des demandeurs: société IMMOBILIERE DU GRAND LYON représentée par M. Sam BEL GUESSAM acquéreur des parcelles ZA 44 et 45 pour 14043m²
- nom du ou des demandeurs: - Mme CAMELET Mairie Thérèse propriétaire des parcelles ZA 282-283-284-285-286-287 pour 13888m²

TERRAINS CONCERNES PAR LA CONVENTION		Superficie	
NOM et référence autorisation	Nature de la demande (N°)	Nature du projet	Superficie du terrain
IGL	PA	Permis d'aménager	14043m ²
Mme CAMELET Mairie Thérèse		Pas de demande en cours	13888 m ²
		Total Superficie^{II}	27931 m²

Article 3: Engagement du constructeur ou de l'aménageur :

La Société IGL s'engage à réaliser son opération selon les délais suivants :

- date prévisionnelle du dépôt de la demande de permis d'aménager : fin juin 2010
- date prévisionnelle d'obtention de l'arrêté de permis d'aménager : mi octobre 2010
- fin de recours des tiers fin janvier 2011
- date prévisionnelle de démarrage des travaux (dépôt de la DOC^{III}). Début mars 2011
- date prévisionnelle de réalisation du rond point (date de participation d'IGL) troisième trimestre 2012

Article 4 : Programme des équipements publics rendus nécessaires par l'opération :

Article 4 : Programme des équipements publics rendus nécessaires par l'opération :**4.1) Equipements publics existants**

Par délibération du conseil municipal du 21 octobre 2010, le programme des équipements publics rendus nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction désignée à l'article 3 de la présente, a été arrêté selon la décomposition suivante :

4.2) Equipements publics nouveaux (selon plans des travaux) : Réalisation d'un Rond Point d'entrée d'agglomération et de desserte du lotissement.

		Entreprise :			
Installation de chantier		Quantité		P.U.	Montant H.T.
1	Abattage et dessouchage d'arbres	14.0	u	120.00 €	1 680.00 €
2	Démolition de Chaussée	495.0	m²	7.50 €	3 712.50 €
3	Déblais en terrain de toute nature	1180.0	m3	12.00 €	14 160.00 €
4	Géotextile	2150.0	m²	1.40 €	3 010.00 €
5	GNT 0/80 (fourniture et mise en œuvre)	1687.0	T	15.00 €	25 305.00 €
6	Grave 0/31,5 chaussée	310.0	T	19.00 €	5 890.00 €
7	Grave bitume classe 3	602.0	T	71.00 €	42 742.00 €
8	Bordures T2	190.0	ml	33.00 €	6 270.00 €
9	Bordures I2	78.0	ml	38.00 €	2 964.00 €
10	Bordurettes P1	185.0	ml	26.00 €	4 810.00 €
11	Grave 0/20 trottoir	40.0	T	30.00 €	1 200.00 €
12	Bicouche coloré trottoir	165.0	m²	12.00 €	1 980.00 €
13	Béton coloré balayé pour ilots	78.0	m²	36.00 €	2 808.00 €
14	Canalisation Ø200 PVC (eaux pluviales)	45.0	ml	58.00 €	2 610.00 €
15	Canalisation Ø300 PVC (eaux pluviales)	20.0	ml	73.00 €	1 460.00 €
16	Canalisation BA135A Ø500 (eaux pluviales)	100.0	ml	89.00 €	8 900.00 €
17	Regard avaloir pour bordure T2	5.0	U	550.00 €	2 750.00 €
18	Regard de visite avec tampon	2.0	U	710.00 €	1 420.00 €
19	Tranchée et fourreau pour éclairage public y compris cablette cuivre	180.0	ml	38.00 €	6 840.00 €
20	Reprise terre pour accotement et ilot central y compris engazonnement	505.0	m²	6.00 €	3 030.00 €
21	Dossier de récolement avec plans numérisés	1.0	U	1 000.00 €	1 000.00 €
Total Travaux					144 541.50 €
Mission DCE		1.0		4 500.00 €	4 500.00 €
Mission suivi VRD		1.0		5 500.00 €	5 500.00 €
Aléas et imprévus		1.0		10 000.00 €	10 000.00 €
		MONTANT TOTAL HT			164 541.50 €
		TVA 19.6%			32 250.13 €
		MONTANT TTC			196 791.63 €

Nature des équipements publics	Coût H.T.	Observation - répartition
1) Equipements d'infrastructure		
1,1) Voirie (y compris éclairage public)	94 819.50 €	
1,2) Aménagement espace vert ilot central	4 710.00 €	
1,3) Cheminement piéton	20032.00 €	
1,4) Eclairage	6840.00 €	
1,5) Réseau humides	17140.00 €	
Sous Total Infrastructure : 143 541.50 €		

3) Frais divers / Honoraires		
3,1) Plans de récolement	1 000.00 €	
3,2) Dossier DCE	4 500.00 €	
3,3) Honoraires de suivi de maîtrise d'œuvre	5 500.00 €	
3,4) Frais financier (justifiés)	€	
3,5) Aléas et imprévus	10 000.00€	
Sous Total Frais divers : 21 000.00€		
<u>TOTAL GENERAL DU PROGRAMME : 164 541.50 € HT soit 196 791.63€ TTC</u>		

Article 5 : Part du programme des équipements publics mis à la charge de la convention de PUP :

Afin de respecter les principes de proportionnalité des différents équipements publics, lorsque ceux-ci dépassent les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre tel qu'il est délimité à l'article 2 de la présente, le tableau ci-après définit le montant des équipements qui seront mis à la charge des constructeurs ou aménageurs dans le cadre de la convention de PUP¹ :

¹ La commune peut aussi vouloir aider la réalisation de l'opération en prenant une part plus importante à sa charge, notamment pour favoriser une opération de logements sociaux

S

EB

PROGRAMME D'EQUIPEMENTS		A LA CHARGE PUP			A CHARGE COMMUNE	
Nature des équipements publics	Coût H.T.	%	Montant HT	%	Montant HT	
1) Equipements d'infrastructure						
1,1) Voirie (y compris éclairage public)	94 819.50 €		85337.55€	90.00%	9481.95€	10.00%
1,2) Aménagement espace vert ilot central	4 710.00 €		235.50€	5.00%	4474.50€	95.00%
1,3) Cheminement piéton	20 032.00 €		20032.00€	100.00%	0.00€	0.00%
1,4) Eclairage	6 840.00 €		0.00€	0.00%	6840.00€	100.00%
1,5) Réseau humides	17 140.00 €		0.00€	0.00%	17140.00€	100.00%
Sous Total Infrastructure :	143 541.50 €		105 605.05€	73.57%	38 936.45€	26.43%
2) Frais divers / Honoraires						
3,1) Plans de récolement	1000.00 €		0.00€	0.00%	1000.00€	100.00%
3,2) Dossier DCE	4 500.00 €		0.00€	0.00%	4500.00€	100.00%
3,3) Honoraires de suivi de maîtrise d'œuvre	5 500.00 €		0.00€	0.00%	5500.00€	100.00%
3,4) Frais financier (justifiés)						
3,5) Aléas et imprévus	10 000.00€		7500.00€	75.00%	2500.00€	25.00%
Sous Total Frais divers :	21 000.00€		7 500.00€	35.71%	13 500.00€	26.59%
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME :	164 541.50€HT		105 369.55€	73.41%	38 171.95€	69.29%
<u>Soit 196 791.63€ TTC 135 273.64€ 68.74% 61 517.99€ 31.26%</u>						

La répartition du coût des équipements publics mis à la charge :

- des constructeurs et des aménageurs au titre de la convention de PUP : 135 273.64€
- de la commune : 61 517.99€

Compte tenu du coût des équipements publics mis à la charge du PUP (indiqué ci-dessus), des droits à construire prévus dans le secteur (indiqué à l'article 3), cela donne : suivant :

- un montant de participation au mètre carré de terrain 4.843 €

Article 6 : Détermination du montant de la participation exigible au titre de la convention de PUP :

La surface des terrains objet des présentes (de construction ou d'aménagement) précisé à l'article 3 de la présente étant de 27931m², le montant de la participation s'établit comme suit, par application de l'article 5 ci-avant :

 EB

SELARL Philippe BOUSSION Septembre 2010

En conséquence le montant de la participation due par

La société IMMOBILIERE DU GRAND LYON est égal au produit de 14043 m² par 4.843 €, soit une somme globale de 68 012.16 € TTC (cent quarante mille euros).

Mme CAMELET Marie Thérèse est égal au produit de 13888 m² par 4.843€ soit la somme de 67261.48€

La société IMMOBILIERE DU GRAND LYON s'engage à verser à la **commune de VILLIEU-LOYES-MOLLON** cette participation exigible au titre du PUP, selon les délais indiqués

Article 7 : Délais de paiement de la participation et modalités

En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, La société IMMOBILIERE DU GRAND LYON procédera au paiement de la participation ci-dessus déterminée :

- en un versement, au plus tard, le 31/12/2012
--

NB : Les modalités de règlement peuvent être adaptées aux souhaits et possibilités de trésorerie de chaque propriétaire foncier, constructeur ou aménageur. Elles sont libres puisque la Loi n'en a imposé aucune limite.

Il est de plus précisé que l'aménageur cède une partie de l'emprise nécessaire à la réalisation du rond point représentant une superficie de 168m² évaluée par les Domaines à la somme de ----€

Article 8 : Indication du délai de réalisation du programme des équipements publics

La commune de VILLIEU-LOYES-MOLLON indique son engagement de réaliser l'ensemble des équipements publics dès que les travaux de finition de l'opération d'aménagement de La société IMMOBILIERE DU GRAND LYON seront entièrement terminés :

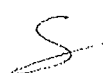
Ces précisions sont données à titre indicatif, pour permettre à l'aménageur de programmer la réalisation et la commercialisation de son opération immobilière. Elles ne constituent en aucune manière un engagement contractuel, si ce n'est l'obligation de la collectivité de garantir aux futurs habitants les équipements nécessaires à la desserte de leur construction.

Si les équipements à créer dont la liste est fixée à l'article 4 de la présente, n'ont pas été réalisés dans les délais prévus au présent article, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à La société IMMOBILIERE DU GRAND LYON, sans préjudice des indemnités éventuelles fixées par les tribunaux.

Article 9 : Exclusion de l'application de la taxe locale d'équipement :

Les constructions édifiées dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, seront exonérés du paiement de la taxe locale d'équipement, pendant un délai de 10 ans, à compter de la signature de la présente.

La présente exclusion ne concerne les autres taxes qui seraient perçues au profit d'autres collectivités territoriales (comme par exemple : TDCAUE, TDENS, TSE, etc.)



EB

Article 10 : Les autres contributions d'urbanisme applicables dans le périmètre de la convention de PUP :

Listes des autres régimes de contribution d'urbanisme applicables aux terrains et prévues aux articles L. 332-6, L. 332-6-1 et L.332-12 du code de l'urbanisme, notamment pour préciser l'interdiction des cumuls de participation pour un même équipement (participation pour raccordement à l'égout, par exemple, si des travaux d'extension du réseau d'assainissement est prévu dans la convention de PUP).

Article 11 : La présente convention est exécutoire après approbation par délibération du conseil municipal dûment publiée au registre des délibérations de la **commune de VILLIEU-LOYES-MOLLON** et transmission au représentant de l'Etat dans le département. **L'affichage de la mention de sa signature en mairie constitue un autre élément du caractère exécutoire.**

La présente convention est exécutoire dès sa signature par les deux parties² et sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. **L'affichage de la mention de sa signature en mairie constitue un autre élément du caractère exécutoire.**

Dans le cas où le projet d'aménagement ou de construction est soumis à permis ou déclaration préalable, les dispositions de l'article 11 ne seront applicables qu'une fois l'autorisation de construire ou d'aménager devenue exécutoire.

La durée de la convention est fixée à dix ans

Article 12 : Modification de la présente convention :

Tout élément entraînant des modifications des articles susvisés de la présente convention pourra faire l'objet d'un avenant.

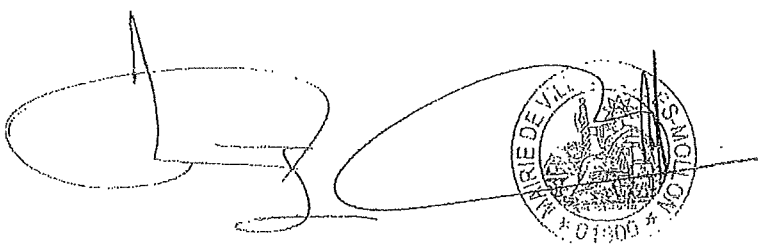
Fait à, commune de VILLIEU-LOYES-MOLLON Le 21 octobre 2010

En trois exemplaires originaux,

Signatures

M. Sam BEL GUESSAM pour
La société IMMOBILIERE DU GRAND LYON

M. Le Maire
Pour la commune de **VILLIEU-LOYES-MOLLON**



¹ Pour être englobés dans le périmètre de PUP, les terrains doivent bénéficier des équipements publics programmés

² La superficie totale permettra de définir la répartition du coût des équipements publics entre les différents constructeurs ou aménageurs

³ Déclaration d'ouverture de chantier

² En application du 19° de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal peut déléguer au maire le pouvoir de signer la convention prévue à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme.

