

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

TERRE VALSERHÔNE

35 rue de la Poste – Châtillon en Michaille - 01200 VALSERHONE

☎ : 04 50 48 19 78 - Courriel : info@terrevalserhone.fr

Délibération n°24-DC100

Conseil Communautaire du 26 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 26 septembre, le Conseil communautaire, légalement convoqué s'est réuni en séance ordinaire, salle des fêtes de la commune de Villes, sous l'autorité de Monsieur Patrick PERREARD, Président.

Présents :

BILLIAT : Jean-Marc BEAUQUIS

CHAMPFROMIER : Jacques VIALON

CHANAY : Elisabeth JEAMBENOIT

CONFORT :

GIRON : Florian MOINE

INJOUX-GENISSIAT : Denis MOSSAZ - Joël PRUDHOMME - Sophie SELLIER

MONTANGES : Christophe MARQUET

PLAGNE : Philippe DINOCHÉAU

SAINT-GERMAIN-DE-JOUX : Gilles THOMASSET - Pierre CHARPY

SURJOUX - LHOPITAL : Frédéric MALFAIT

VALSERHÔNE : Patrick PERREARD - Régis PETIT - Isabelle DE OLIVEIRA - Jean-Pierre FILLION - Serge RONZON – Mourad BELLAMMOU - Benjamin VIBERT - Sandra LAURENT-SEGUI - Catherine BRUN - Sacha KOSANOVIC - Sebahat BULUT - Anthony GENNARO

VILLES : Guy SUSINI

Absents : Antoine MUNOZ - Daniel BRIQUE - Raphaël CASTIGLIA – Odette DUPIN - Marie-Françoise GONNET - Christophe MAYET - Marielle BERGERET

Pouvoirs : Gilles FAVRE à Jacques VIALON - Lucie JOUHAUD à Elisabeth JEAMBENOIT – Patricia VERDET à Sophie SELLIER - Annick DUCROZET à Patrick PERREARD - Christiane RIGUTTO à Anthony GENNARO

Votants : 30

Présents : 25

Date de la convocation : 20 septembre 2024

Secrétaire de séance : Catherine BRUN

Nature de l'acte : *Urbanisme – Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols*

Objet : Convention de projet urbain partenarial, à intervenir avec la société « BMB IMTERVAL »

Monsieur le Président indique que la société BMB IMTERVAL projette de réaliser à Valserhône une opération immobilière, sur un terrain classé en zone URd du PLUiH, cadastré 000 AD 0292, 000 AD 0370, 000 AD 0390, d'une superficie totale d'environ 83417 m².

Cette opération projette la construction d'un programme de 35 logements cumulant au total 2448 m² de surface plancher. Elle implique la réalisation de divers équipements publics pour répondre aux besoins des futurs habitants de l'opération :

- La construction de la station de traitement de l'eau potable « COZ PILOTE » ;
- La construction d'une station d'épuration sur la commune de Valserhône ;
- Les travaux de construction/réhabilitation/extension d'un groupe scolaire.

Toutefois, la capacité des équipements publics à programmer excède les besoins des futurs habitants de l'opération, et BMB IMTERVAL versera une participation en application du principe de proportionnalité.

Consciente que son projet urbain implique la réalisation d'équipements publics afin d'accueillir dans de bonnes conditions les futurs habitants de l'opération, la société BMB IMTERVAL s'est rapprochée de la commune de Valserhône et de TVI pour conclure une convention Projet Urbain Partenarial.

C'est pourquoi, il est proposé d'instaurer un périmètre de Projet urbain partenarial (PUP), permettant le versement d'une participation financière de l'aménageur DYNACITE auprès de la CCTV pour la réalisation des équipements publics. Cette participation sera ainsi supérieure à la fiscalité en vigueur (taxe d'aménagement) sur le terrain concerné.

Monsieur le Président rappelle également que l'autorité compétente pour signer les conventions PUP est l'autorité compétente en matière de PLU.

La présente délibération a pour objet de valider :

- le périmètre du PUP,
- le programme des équipements publics à réaliser par les personnes publiques,
- le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier,
- les termes de la convention à signer avec l'aménageur.

Le programme des équipements publics est le suivant :

- Les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage de TVI sont :
 - 1- La construction de la station de traitement de l'eau potable « COZ PILOTE » sur la commune de Valserhône pour un montant total estimé à **4 139 500 € HT**.
 - 2- La construction d'une station d'épuration sur la commune de Valserhône pour un montant estimé à **22 175 160 € HT**.

- Les équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage de la commune de Valserhône sont :

- 1- Les travaux de construction/réhabilitation/extension d'un groupe scolaire. Le groupe scolaire de référence est celui d'Arlod qui nécessite la réhabilitation de 10 classes et l'extension d'une classe et ses annexes nécessaires au fonctionnement de l'établissement pour un montant total estimé à **7 161 890 € HT**.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, la convention PUP ne peut mettre à la charge de l'aménageur que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la présente convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Ainsi, il est proposé à BMB IMTERVAL la participation financière dans les proportions suivantes :

Equipements intercommunaux :

- **0,51 %** du coût total de la construction de la station de traitement de l'eau potable « COZ PILOTE », soit **21 032,82 € HT**
- **0,44 %** du coût de construction d'une nouvelle STEP, soit **97 427,80 € HT**

Equipements communaux

- **2,33 %** du coût de l'extension/réhabilitation d'un groupe scolaire et ses annexes sur la commune, soit **166 676,71 € HT**

La participation financière de BMB IMTERVAL s'élève ainsi forfaitairement à **118 460,62 €** (régie des eaux - TVI) +

166 676,71 € (ville de Valserhône), soit un montant total de **285 137,33 €**, valeur janvier 2024 (non assujettis à la TVA), hors révision issue d'une modification du programme.

BMB IMTERVAL s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- En deux versements :
 - 50%, soit 142 568,67 € au plus tard dans un délai de **12 mois** à compter de la date d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours administratif ou contentieux et ainsi que de toute possibilité de retrait par l'autorité compétente conformément aux dispositions de l'article L. 424-5 du Code de l'urbanisme ;
 - 50%, soit 142 568,66 € au plus tard dans un délai de **18 mois** à compter de la date d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours administratif ou contentieux et ainsi que de toute possibilité de retrait par l'autorité compétente conformément aux dispositions de l'article L.424-5 du Code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de PUP sont exonérées de la part communale/intercommunale de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la part communale/intercommunale de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial, est fixée à 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la CCTV.

Il est également rappelé que les constructions/installations/travaux/aménagements seront exonérées de la PFAC (participation au financement de l'assainissement collectif).

Au vu de ces éléments, le Président invite les conseillers communautaires à bien vouloir se prononcer.

Le Conseil communautaire,

Après avoir entendu l'exposé du Président,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-11-3 et suivants,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) approuvé le 16 décembre 2021,

VU la convention de PUP à signer avec la société « BMB IMTERVAL », ci-annexée,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

DECIDE

- **D'APPROUVER** la convention de Projet Urbain Partenarial entre la Communauté de communes Terre Valserhône et la société « BMB IMTERVAL».
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président ou le Vice-Président délégué à signer :
 - o la convention ci-annexée de PUP avec la Société BMB IMTERVAL ;
 - o les éventuels avenants, issus d'une évolution programmatique de l'opération, d'une évolution des équipements publics ou bien d'un changement de cosignataire ;
 - o tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- **D'INDIQUER** que :
 - o la présente délibération et la convention de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R. 332-25-1 et R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.
 - o Le périmètre du PUP sera reporté aux annexes du PLUiH.
 - o La participation qui en résulte sera inscrite au registre communal des participations d'urbanisme.
 - o En vertu de l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de PUP sont exonérées de la part communale/intercommunale de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la part communale/intercommunale de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial, est fixée à 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la CCTV.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susvisés.

Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Le Président de la Communauté de communes Terre Valserhône certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en Sous-Préfecture de Nantua, le :

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Le secrétaire,
Catherine BRUN

Le Président
Patrick PIREARD

Accuse de réception en préfecture
091-240400891-20240926-24-DC100-DE
Date de transmission : 04/10/2024
Date de réception préfecture : 04/10/2024