

# DÉLIBÉRATION COMMUNE DE BAGES

Séance du 20 mars 2023

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION : DEL2023-022

## Approbation de la convention de PUP avec la SNC Domaine de Belric II

L'an deux mil vingt-trois, le vingt mars à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de BAGES, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses délibérations, en session ordinaire, sous la Présidence de Mme CABRERA Marie, Maire.

Date de la convocation : le 09/03/2023

Étaient présents :

Marie CABRERA	Marie-Antoinette TAULERE	Louis REVARDY
Christine AURICHE	Pierre CAMPA	Robert STEFAN
Georges GUARDIA	Jean-Marie GUILLOY	Marie-Claire NATIVEL
Corine BORDES	Chantal FABRE	Patrice AYBAR
Bernard CONTON	Vincenzo ROMANO	Ludovic ROBERT
Marjorie POHYLSKI	Jean LOPEZ	
Adrien MOGLIA	Elizabeth MOLINA	
Anaïs CAZORLA	Sylvain GARCIA	
Olivier BATLLE	Jennifer FERNANDES	

Étaient représentés :

Nelly MARTINEAU	a donné pouvoir à	Marie CABRERA
Kadi BEN ABDESLEM	a donné pouvoir à	Georges GUARDIA
Emmanuel LEHMANN	a donné pouvoir à	Christine AURICHE
Elodie FERNANDEZ	a donné pouvoir à	Adrien MOGLIA

Étaient absents : /

Madame AURICHE Christine est désignée Secrétaire de séance.

Nombre de membres présents :	23	Nombre de procurations :	4	Nombre d'absent :	0	Nombre de votants :	27
------------------------------	----	--------------------------	---	-------------------	---	---------------------	----

Madame le Maire rappelle que par une précédente délibération du 28 octobre 2020, il avait été décidé de modifier le nom du lotissement communal et de fixer des prescriptions quant à la délivrance des futurs permis de construire, afin d'être en corrélation parfaite avec la mise en service de la nouvelle station d'épuration intercommunale et de signer une convention de PUP avec un lotisseur privé, la SNC Domaine de Belric II.

Il apparaît que les travaux publics de réalisation de la STEP ont pris un retard conséquent.

Par un courrier en date du 26 décembre 2022, Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales informe le président de la communauté de communes ALBERES – COTE VERMEILLE – ILLIBÉRIS d'une réception probable de l'ouvrage public en juillet 2023, ce qui laisse supposer une mise en service effective postérieure.

066-216600114-20230320-DEL2023-023-DE  
Date de télétransmission : 21/03/2023  
Date de réception préfecture : 21/03/2023

.../...

Madame le Maire indique également que les travaux de réalisation du lotissement communal, ainsi que du lotissement privé, ont pris du retard et n'ont pas débuté en raison justement du retard pris sur la construction de la STEP.

La convention de PUP qui avait été régularisée le 02 novembre 2020 est donc devenue caduque et il est nécessaire d'en conclure une nouvelle, permettant ainsi de tenir compte de la réactualisation des montants des participations et leur nature.

La clé de répartition des travaux qui a été convenue avec le lotisseur privé est celle du nombre de lots : 17 lots pour la Commune et 16 lots pour le lotisseur privé, en fonction du coût des travaux relevant de la catégorie des équipements publics, par opposition aux équipements propres d'un lotissement c'est-à-dire ceux extérieurs au périmètre du lotissement.

Les termes de la nouvelle convention de PUP, dont le périmètre géographique demeure inchangé, portent essentiellement sur les éléments suivants, par rapport à la précédente :

- Article 2, la modification du montant des travaux publics avec une nouvelle répartition à prévoir entre la commune et le lotisseur privé ainsi que l'ajout de nouveaux travaux. Le détail des travaux publics extérieurs au périmètre des deux lotissements est le suivant :

- Montant total prévisionnel des travaux :	182 079,65 € HT
- Montant MOE au taux de 6% (hors travaux AEP et ENEDIS) :	2 009,37 € HT

**Coût total et prévisionnel de l'opération : 184 089,02 € HT**

Il est prévu d'imputer 16/33<sup>ème</sup> (en fonction du nombre total des lots) à la SNC Domaine de Belric II, soit la somme de **89 255,28 € HT**.

- Article 3 : de prévoir un allongement de la durée d'exécution des travaux pour la porter à 12 mois au lieu de 6 auparavant et de prévoir la possibilité, le cas échéant, outre les cas de force majeure et de circonstances exceptionnelles, de dépasser ce délai en cas de retard de mise en service de la STEP, et ce indépendamment de la volonté des parties à la convention de PUP.  
Il est précisé que ce délai d'exécution des travaux sur une période d'un an est celle correspondant au marché public de travaux.
- Article 4 : de modifier le montant de la participation du lotisseur pour le porter à la somme de 89 255,28 € HT.
- Article 5 : les modalités de paiement de la participation ne sont pas modifiées.
- Article 6 : la durée d'exonération de la taxe d'aménagement, qui était auparavant de 20 mois, est portée à 24 mois pour tenir compte de l'aléa tenant à la date de mise en service effective de la STEP.

Madame le Maire donne lecture de la convention de PUP et propose son approbation.

Elle propose aussi, compte-tenu de l'évolution chronologique du dossier et de la caducité à terme du permis d'aménager en date du 1<sup>er</sup> juin 2020, de solliciter, par sécurité et par prudence, au plus tard le 30 mars prochain, la prorogation de la durée de validité du permis d'aménager, pour une période supplémentaire d'un an.

En conclusion, Madame le Maire propose :

- **DE DEPOSER** une demande de prorogation de la durée de validité du permis d'aménager du lotissement communal comportant 17 lots, assis sur la parcelle AZ n° 281, en date du 1<sup>er</sup> juin 2020 et portant le numéro PA 66 011 19 K 0001-M01, en application des articles R.424-21 et R. 424-22 du Code de l'Urbanisme ;
- **D'APPROUVER** le périmètre du PUP qui est celui dont le plan sera annexé
- **D'ÊTRE AUTORISÉE** à signer la convention de PUP avec la SNC Domaine de Belric II telle que proposée ;

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

- **D'AUTORISER** Madame le Maire à déposer une demande de prorogation de la durée de validité du permis d'aménager du lotissement communal comportant 17 lots, assis sur la parcelle AZ n° 281, en date du 1<sup>er</sup> juin 2020 et portant le numéro PA 66 011 19 K0001, en application des articles R.424-21 et R. 424-22 du Code de l'Urbanisme ;
- **D'APPROUVER** le périmètre du PUP dont le plan est annexé ;
- **D'AUTORISER** Madame le Maire à signer la convention de PUP avec la SNC Domaine de Belric II telle que proposée.

**AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN MAIRIE, LES JOUR, MOIS ET AN QUE-DESSUS.**

Le Secrétaire de séance,



Pour copie conforme,

Le Maire,



Marie CABRERA

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

En application des dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à 3 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre les deux parties suivantes :

D'une part ;

La **COMMUNE de BAGES**, prise en la personne de son Maire en exercice Mme Marie Cabrera domiciliée ès-qualités Hôtel de Ville, 22 Avenue Jean Jaurès, 66670 BAGES, et dûment habilité aux fins des présentes par une délibération en date du 20/03/2023 (**annexe n°01**) ;

D'autre part ;

**SNC DOMAINE DE BELRIC II**, société en nom collectif inscrite au RCS de PERPIGNAN sous le n° 881 353 403, prise en la personne de son représentant légal en exercice Mr Sébastien BOBO, domicilié ès-qualité au siège social 18 rue du Vallespir, 66300 TRESSERRE.

### Préambule

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser d'un PLU, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements publics distincts des équipements propres visés à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux propriétaires des terrains, aux aménageurs ou aux constructeurs, de conclure avec l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) une convention de projet urbain partenarial (PUP) prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions, ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci dans un périmètre délimité, et sous certaines conditions qui doivent être fixées par voie de convention.

La convention peut prévoir que la contribution financière soit versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics nécessaires à l'opération.

La SNC DOMAINE DE BELRIC II a obtenu un permis d'aménager tacite le 1<sup>er</sup> juin 2020 sous le n° PA 66011 19 K0001 permettant la création d'un lotissement de 16 lots à vocation d'habitations sur la parcelle cadastrée Section AZ n°280 d'une contenance cadastrale de 624,0 m<sup>2</sup>, sur le territoire de BAGES, en zone 1AU3 (**annexe n°02**).

Ce projet de lotissement est inclus dans la zone 1AU3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur approuvé le 19 avril 2017.

Selon les avis des différents concessionnaires consultés lors de l'instruction de la demande de permis d'aménager, cette zone 1AU3 n'est pas desservie pas les réseaux d'électricité (**annexe n°03**), d'eaux usées et d'eau potable (**annexe n°04**), ainsi que celui de France Telecom ) d'une capacité suffisante pour répondre aux besoins des futurs habitants.

En effet, la Commune de BAGES est aussi bénéficiaire, à l'intérieur de la même zone 1AU3, d'un arrêté de permis d'aménager un lotissement comportant 17 lots (parcelle AZ 281) lui aussi tacitement obtenu le 1<sup>er</sup> juin 2020.

Ces deux permis d'aménager ont fait l'objet de deux arrêtés de permis d'aménager modificatifs en date du 21 décembre 2020.

La SNC DOMAINE DE BELRIC II et la Commune de BAGES se sont rapprochées afin de trouver une solution technique permettant de réaliser leurs opérations d'aménagement respectives, tout en réalisant les équipements publics nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants.

Dans ce cadre, le bureau d'études RTI a été sollicité afin d'exercer une mission de maîtrise d'œuvre pour l'étude et le suivi de ces travaux.

La conclusion d'une convention d'un projet urbain partenarial (PUP) s'est alors imposée pour objet de régir la prise en charge financière par la SNC DOMAINE DE BELRIC II, représentée par Mr Sébastien BOBO sa qualité d'aménageur privé, des travaux publics extérieurs à l'opération de lotissement, lesquels sont rendus nécessaires par l'opération.

Une première convention de PUP a été signée le **02 novembre 2020**.

Mais, en raison du retard pris par la Communauté de Communes CCACVI Maître d'ouvrage dans l'exécution des travaux de création de la nouvelle station d'épuration des eaux usées de BAGES (STEP), les travaux de viabilisation des lotissements et de réalisation des équipements publics n'ont pas démarré.

La précédente convention est aussi devenue caduque (date d'exonération de la taxe d'aménagement largement dépassée) et les parties ont convenu d'en régulariser une nouvelle, tout en maintenant le périmètre initial qui demeure inchangé.

Le Préfet, par une correspondance en date du 26 décembre 2022, a autorisé la commune à délivrer de nouveaux permis de construire, dès que la STEP serait opérationnelle, avec une échéance prévisionnelle au mois de juillet 2023.

Il est aussi apparu nécessaire d'inclure de nouveaux équipements publics et, en raison de la crise sanitaire et du contexte international (conflit en Ukraine), de revoir le montant des travaux.

Ainsi, la présente convention de Projet Urbain Partenarial a pour objet d'intégrer de nouveaux équipements publics, de revoir leur coût, mais aussi de fixer de nouveaux délais de réalisation des travaux par la commune et une nouvelle période d'exonération de la taxe d'aménagement.

La présente convention sera annexée à toute demande de permis de construire qui sera instruite à l'intérieur du périmètre défini par le conseil municipal le 28 octobre 2020 situé en zone 1AU3, en application de l'article R.431-23-2 du code de l'urbanisme et qui est maintenu et approuvé à nouveau à l'identique.

En conséquence, afin de rendre possible l'urbanisation des parcelles cadastrées AZ n°280 et AZ n°281 susvisées, il a donc été convenu que :

#### **Article 1er :**

Pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la présente convention selon le plan annexé (cf. **annexe n°05**), tel qu'approuvé par la délibération du conseil municipal en date du 28 octobre 2020 et correspondant aux parcelles cadastrées Section AZ n°280 et Section AZ 281 incluses en zone 1AU3 du PLU en vigueur, les parties conviennent de mettre en œuvre un projet urbain partenarial (PUP) tendant à une prise partielle en charge financière des équipements publics que nécessite la réalisation du projet de la SNC DOMAINE DE BELRIC II dans le cadre du permis d'aménager PA 66011 19 K0001 et son modificatif, lequel est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation, selon les modalités définies par la présente.

#### **Article 2 :**

En application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, la commune de BAGES s'engage à réaliser, en qualité de maître d'ouvrage, les seuls équipements publics rendus nécessaires par l'opération, c'est-à-dire :

- Réseau ENEDIS : 107 570.52 € HT (avant réfaction) et 64 542.31 € HT (après réfaction)
- Réseaux AEP et EU :
  - AEP : 82 047.84 € HT
  - Eaux usées : 27 076 € HT
- Réseau de télécommunication : 4 113.50 € HT
- Le trottoir à prolonger situé à l'extérieur des 2 opérations : 2 300 € HT,
- La maîtrise d'œuvre : 2009.37 € HT hors travaux AEP et Enedis  
(soit 6% de 33 429.50 €HT)

Le Calendrier prévisionnel des travaux est le suivant :

- Démarrage effectif des travaux Mai 2023
- Achèvement des travaux Mai 2024

**Le coût total et prévisionnel de l'opération est donc 184 089.02 € HT** (cent quatre- vingt quatre mille zéro quatre- vingt -neuf euros zéro deux centimes hors taxes) .

Il correspond au coût total de l'opération à la charge de l'autorité compétente en matière des réseaux secs, humides et de voirie (et ses accessoires), pour le financement de ces équipements publics et il sera réajusté, si besoin, lors de l'établissement du décompte général définitif (DGD) des entreprises retenues, par voie d'avenant, sauf si le montant total des marchés n'excède pas de 10%, à la hausse ou à la baisse, le montant HT initial (selon ceux indiqués dans les actes d'engagement).

Il est rappelé que le coût des équipements propres à l'opération définis à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme n'est pas inclus dans la présente convention.

**Article 3 :**

La commune de BAGES s'engage à achever et payer les travaux dans un délai de douze (12) mois à compter du dépôt de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC) du permis d'aménager en Mairie, sauf cas de force majeure ou circonstances exceptionnelles ou encore en cas de nouveau retard de mise en service effectif de la STEP, et ce indépendamment de la volonté des parties à la convention de PUP.

Une fois achevés, les réseaux publics nouvellement créés seront mis à la disposition des autorités compétentes et concessionnaires par la commune, en application des articles L.1321-1 et suivants du CGCT.

**Article 4 :**

La SNC DOMAINE DE BELRIC II représentée par Mr Sébastien BOBO s'engage à verser à la commune de BAGES une participation financière correspondant à une fraction du coût des équipements publics visés à l'article 2, dès lors qu'ils sont nécessaires aux besoins des futurs habitants ou des usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 1<sup>er</sup> de la présente convention.

Au regard des besoins d'équipement de l'opération d'aménagement, le coût total des équipements publics à financer par la SNC DOMAINE DE BELRIC II représentée par Mr Sébastien BOBO est de 16/33<sup>ème</sup> du montant total, soit la somme de 89 255.28 € HT (quatre-vingt-neuf mille deux cent cinquante-cinq euros vingt -huit centimes) euros hors taxes, correspondant au prorata des lots viabilisés.

**Article 5 :**

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la SNC DOMAINE DE BELRIC II représentée par Mr Sébastien BOBO paiera la participation fixée à l'article 4 ci-dessus selon l'échéancier suivant :

✦ un premier versement de 25% : à la notification par la commune de BAGES aux entreprises retenues des marchés publics de travaux pour la réalisation des équipements publics prévus à l'article 2,

✦ un deuxième versement de 50 % : deux mois après la notification aux entreprises retenues de l'ordre de service (OS) de démarrage effectif des travaux,

✦ un solde de 25 % : après la réception sans réserve des équipements publics prévus à l'article 2, pour chacun des équipements publics concernés, et sous réserve du respect des conditions prévues à l'article 3 ci-dessus,

Le paiement interviendra à chaque fois au plus tard dans un délai de trente jours à compter de la réception de chacun des trois titres exécutoires correspondants.

#### **Article 6 :**

Conformément à l'article L.332-11-4, la durée totale de l'exonération de la taxe d'aménagement (part communale) en vigueur et de vingt-quatre mois (soit le mois de mars 2025).

Elle prend effet à compter du premier jour de l'accomplissement des formalités d'affichage et la publicité de la convention et ses annexes, conformément à l'article R.332-25-3 du code de l'urbanisme et l'article sept (07) de la présente convention.

Les autres contributions d'urbanisme applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent quant à elles 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 :**

La présente convention est exécutoire à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage et avoir été transmise au représentant de l'Etat au titre du contrôle de légalité.

Elle sera tenue à la disposition du public, avec toutes ses annexes, conformément aux dispositions de l'article R.332-25-1 du code de l'urbanisme, au siège de la Communauté de Communes CCACVI et de la Commune de Bages. La mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où elle pourra être consultée sera affichée pendant un mois en mairie. En outre, une même mention en est en outre publiée sous forme électronique dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Enfin, le document d'urbanisme en vigueur, et notamment ses documents graphiques, indiqueront, à titre d'information, le périmètre fixé du PUP, en application de l'article R.151-52-13° du code de l'urbanisme.

#### **Article 8 :**

Si les équipements publics décrits à l'article deux (2) ne sont pas achevés dans le délai prévu à l'article trois (3) de la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à la SNC DOMAINE DE BELRIC II au prorata de leur

participation initiale, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes, dans un délai maximum d'un mois à compter de l'expiration du même délai.

**Article 9 :**

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Fait à BAGES, le 21 mars 2023 en deux exemplaires originaux.

Le Maire de la Commune,  
Mme Marie Cabrera

Pour la SNC DOMAINE DE BELRIC II  
Mr Sébastien BOBO



**ANNEXES :**

- N°01 Délibération du Conseil Municipal en date du 20/03/2023.
- N°02 PA N°66011 19 K0002 M01 – PA N°66011 19 K0001 M01
- N°3 ENEDIS
- N°4 Avis CCACVI -Telecom
- N°5 Plan fixant le Périmètre de la convention PUP.