

DEPARTEMENT DE LA DROME

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 mars 2025

Nombre de membres afférents : 18

En exercice : 18 Qui ont pris part à la délibération : 13

Date de la Convocation : 13/03/2025

Date d'affichage : 13/03/2025

L'an deux mille vingt-cinq et le dix-huit mars à 18 heures 30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué par le Maire s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans la salle du Conseil, sous la présidence de : Monsieur Yves COURBIS, Maire.

Présents : Jean- Michel GAMORE- Mylène DELORME- Laure DUCHAMP- Marylin MOUTET- Aurélie SYLVESTRE- Patrice TETARD- Nathalie MARECHAL- Joël MALIGNIER- Daniel PEYROL - Alexandra CHABANIS - Céline POIRRIER - Jean- Luc MONTAGNER

Excusés : - Jean GRANGER - Véronique AUGIZEAU- Christophe GRANGER (pouvoir donné à Laure DUCHAMP) - GAUTHIER Laurent (pouvoir donné à Mylène DELORME) - David MAGNET

Mylène DELORME a été nommée secrétaire de séance.

Délibération n°2025- 017 : Délibération relative à l'autorisation de signature d'un projet urbain partenarial avec la société RAMPA REALISATIONS pour l'opération « Grâne».

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-1, L.5211-9 et L.5211-10,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 332-11-3, L 332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3,

Vu la convention de Projet Urbain Partenarial présentée et ci-annexée,

Monsieur le Maire rappelle que l'aménageur RAMPA REALISATIONS projette une nouvelle opération de 18 logements sur le secteur « Grâne », au niveau de la parcelle cadastrée ZE 285. Cette parcelle étant incluse dans le secteur de Projet Urbain Partenarial de la frange sud du village d'ALLAN, une quatrième convention doit être signée.

Même si cette opération est purement privée, comme déjà évoqué, la commune d'ALLAN reste intéressée par le projet quant aux conditions de réalisation, dans le but d'assurer une cohérence des fonctions urbaines ainsi que la sauvegarde des paysages et perspectives de ce secteur, et quant aux équipements publics à réaliser pour les besoins de l'opération. Le montant des travaux à réaliser est relativement important et le budget de la Collectivité ne pouvant pas, à lui seul, en assurer le financement, la Commune a envisagé la conclusion d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), prévus par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, sous la forme d'une convention avec le porteur de projet.

Le Projet Urbain Partenarial (PUP), créé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 et modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR », est un outil qui permet aux collectivités d'assurer par convention le préfinancement des équipements publics nécessaires à une ou des opérations d'aménagement ou de construction par des personnes privées, via la conclusion d'une convention.

La Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION, en tant qu'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), est l'autorité habilitée à conclure un PUP, même si les travaux projetés et les coûts induits ne relèvent pas de sa compétence et qu'elle n'est pas maître d'ouvrage. En revanche, la convention peut être co-signée avec d'autres collectivités lorsqu'elles sont concernées par le projet urbain.

Aujourd'hui, l'aménageur RAMPA REALISATIONS projette une nouvelle opération de 18 logements sur le secteur « Grâne », au niveau de la parcelle cadastrée ZE 285. Cette parcelle étant incluse dans le secteur de Projet Urbain Partenarial de la frange sud du village d'ALLAN, une quatrième convention doit être signée.

Aussi, en accord avec l'aménageur et Montélimar Agglomération les modalités de ce Projet Urbain Partenarial sont les suivantes :

1) Équipements publics à réaliser et concernés par la participation sont :

- Aménagement d'espace vert/stationnement sur la Route de Malataverne (ancienne RD 126a),

- Création d'un giratoire au niveau de la Route Malataverne et de l'Allée de Grâne,
- Extension du réseau d'irrigation,
- Extension du réseau public d'eau potable,
- Création d'un mail central et Promenade verte/cheminement doux le long du Rouny,
- Aménagement du chemin d'exploitation/ Aménagement du chemin rural n°128,
- Renforcement du réseau d'électricité (SDED).

Pour un montant net total évalué, déduction de la TVA, du FCTVA et de la participation du SDED mais augmenté des frais d'études et frais annexes, à 1 703 501 €, suivant l'estimation d'octobre 2018 et les prix en vigueur à cette période.

2) Montant de la participation mise à la charge des aménageurs ou constructeurs

Pour chaque équipement public et autres frais prévus, la part mise à la charge des aménageurs ou constructeurs a été évaluée en fonction du bénéfice apporté aux futurs habitants du secteur de Projet Urbain Partenarial et au regard du bénéfice apporté aux constructions déjà existantes dans le quartier et dans le village pour certains équipements.

Le montant mis à la charge des aménageurs a ainsi été évalué à 1 186 544 € net (estimation 2018).

Néanmoins, les coûts des travaux, études et les frais annexes n'étant pas encore précisément connus, le coût des équipements publics mis à la charge des aménageurs ou constructeurs pourra le cas échéant être ajusté à la hausse (dans la limite de 5%) ou à la baisse en fonction du montant des subventions obtenues et du résultat du Décompte Général Définitif (DGD) de l'ensemble des marchés de travaux et d'études nécessaires à la réalisation des équipements susvisés.

3) Modalités de répartition des coûts entre les aménageurs / constructeurs

Pour l'ensemble des équipements publics du programme, les coûts restant à charge des aménageurs ou constructeurs ont été répartis entre les différentes opérations d'aménagement ou de constructions au prorata du nombre de logements de chaque opération ramené au nombre total de logements qui en bénéficieront ;

Sachant que ce sont environ 156 logements nouveaux qui sont attendus dans le secteur de Projet Urbain Partenarial et que l'opération projetée par l'aménageur sur le secteur « Grâne » prévoit la création de 18 logements, la participation de l'aménageur s'élève donc à 18/156^e du coût de ces équipements, soit à 136 927 € (représentant 11.54 %), montant susceptible d'évoluer dans les conditions fixées au point 2) ci-avant.

4) Modalités de paiement

L'aménageur procédera au paiement de la participation dans les conditions suivantes :

- Un premier versement de 68 463 €, à la date de déclaration d'ouverture de chantier ;
- Un deuxième versement constituant le solde de la participation, tenant compte de l'ajustement de la participation comme indiqué au point 2) ci-avant.

5) Durée d'exonération de la taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement (part communale) est de DIX années à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la communauté d'agglomération et en mairie d'ALLAN.

L'aménageur a donné son accord pour procéder, dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial, au paiement de cette participation aux équipements publics rendus nécessaires par son opération.

En contrepartie, la commune d'ALLAN s'engage à réaliser les équipements publics nécessaires à l'opération sur le secteur « Grâne » dans des délais compatibles avec la réalisation de son opération.

Cet accord doit être formalisé dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial.

Après avoir entendu l'exposé précédent,
Après en avoir délibéré,

-- **D'APPROUVER** le principe de conclure un Projet Urbain Partenarial sur la parcelle ZE 285, secteur « Grâne », entre l'aménageur de l'opération d'habitat, la Commune d'ALLAN et la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION, selon le projet de convention ci-annexé,

- **D'AUTORISER** le Maire à signer la convention de Projet Urbain Partenarial ainsi que tous les documents afférents,

Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21/03/2025

S²LO

ID : 026-212600050-20250318-CM18032025_8-DE

- **DE DIRE** que la convention de Projet Urbain Partenarial sera tenue à disposition Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION ainsi qu'à la mairie d'ALLAN (Place du Champ de Mars, 26780 ALLAN), qu'elle fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.332-25-2 du Code de l'urbanisme et sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION ainsi qu'à la mairie d'ALLAN.

- **DE CHARGER** le Maire de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux (2) mois à compter de sa transmission au représentant de l'État dans le département et de sa publication.

*POUR : 15
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0*


Yves COURBIS
Maire

Mylène DELORME
Secrétaire de séance



Envoyé en préfecture le 21/03/2025

Reçu en préfecture le 21/03/2025

Publié le 21/03/2025



ID : 026-212600050-20250318-CM18032025_8-DE