

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

03

2024

36

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 25 avril 2024
Convocation du : 18 avril 2024

Nombre de Conseillers :

En exercice : 27
Présents : 17
Votants : 23

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq avril à dix-huit heures trente, les membres composant le Conseil Municipal de Beynost, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis en salle du Conseil Municipal, en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

**URBANISME : Projet Château soleil sud – Signature d'une convention de
Projet Urbain Partenarial entre la commune et European Homes 360**

Présents : Caroline Terrier, Sergio Mancini, Véronique Cortinovic, Philippe Maillez, Lionel Chevrolat, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Bertrand Vermorel, Patrick Tholon, Valérie Berger, Sophie Gaguin, Anne Le Guyader, Jean-Pierre Cottaz, Harris Reneman, Philippe Casamayor, Catherine Barcellino.

Représentés :

Sylvie Caillet a donné procuration à Caroline Terrier
Elodie BreLOT a donné procuration à Philippe Maillez
Gilbert Debard a donné procuration à Joël Aubernon
Sébastien Renevier a donné procuration à Sergio Mancini
Laurence Rouquette a donné procuration à Harris Reneman
Nathalie Thimel- Blanchoz a donné procuration à Jean-Pierre Cottaz

Absents : Jean-Marc Curtet, Franck Longin, Anne-Sophie Rampon, Cyril Langelot.

Secrétaire de Séance :

Annie Maciocia

Le conseil municipal a acté le principe d'instauration d'un périmètre OAP sur le secteur Château Soleil, OAP Secteur 7 « Château du soleil sud », à fort potentiel d'urbanisation.

Le projet, porté par la société European Homes 360, prévoit la construction de 40 logements et l'accueil à terme entre 100 et 150 habitants (soit un accroissement d'environ 2.5% de la population beynolane) et induira des besoins en équipements sur la commune.

Pour faire face aux futures charges financières qui incombent à la commune, et dès lors que les équipements concernés doivent répondre aux habitants, la commune souhaite recourir à un projet urbain partenarial créé par l'article 43 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement la lutte contre l'exclusion.

Selon les termes des articles L.332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme :

« 1.-Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et (...) 3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

La collectivité territoriale fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

(...)

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

(...)

La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III. »

Cet outil financier permet l'apport de participation à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires.

En l'occurrence, le PUP a notamment comme intérêt :

- de faire participer la société European Homes 360 au financement d'équipements publics nécessaires aux futurs habitants
- d'affecter les recettes communales à des équipements identifiés

Les équipements publics à réaliser comprennent notamment :

- Requalification des routes départementales 1084 et 1084A
- Renforcement des équipements petite enfance et enfance (Ecole, périscolaire, pôle petite enfance)

Le financement des équipements publics interviendra sous la forme d'une convention de projet urbain partenarial à signer avec la société European Homes 360.

Il est donc proposé d'autoriser Madame le Maire à signer ladite convention et ses éventuels avenants portant sur les modalités de financement des équipements publics prévus.

En conséquence, il est demandé au conseil municipal d'adopter la délibération suivante :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2121-29

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4, R 332-25-1 et R 332-25-2

Vu le Plan Local d'Urbanisme, ses modifications et l'OAP mentionnée

Considérant que le financement des équipements publics permettant l'urbanisation du secteur Château du Soleil sera assuré par le biais d'une convention de projet urbain partenarial,

Après avoir entendu l'exposé des motifs et en avoir discuté, le Conseil Municipal ,
A L'UNANIMITE

APPROUVE la création d'un Projet Urbain Partenarial en vue du financement des équipements publics dans le quartier Château du soleil

APPROUVE le périmètre du projet urbain partenarial tel que figurant sur le plan joint à cette délibération

DIT qu'en application de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans ledit périmètre seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant une durée qui ne pourra excéder dix ans selon les termes de la convention

AUTORISE Madame le Maire à signer la convention de Projet Urbain Partenarial et ses éventuels avenants

AUTORISE Madame le Maire à signer toute décision ou acte tendant à rendre effective cette décision

DIT qu'en application des articles R 332-25-1 et R 332-25-2 du code de l'urbanisme, la convention de PUP accompagnée des documents graphiques faisant apparaître le périmètre d'application sera tenue à la disposition du public en mairie et que mention de la signature de la convention sera affichée pendant un mois en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.



TERRIER

Caroline TERRIER,
Maire de Beynost

Convention de projet urbain partenarial Secteur Château du soleil Sud

EUROPEAN HOMES 360 – VILLE DE BEYNOST (01)

Préambule

La présente convention de Projet Urbain Partenarial désignée ci-après « Convention ou PUP » est conclue en application des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme pour l'opération suivante :

- OAP Secteur 7 « Château du soleil sud » - opération projetée par la société EUROPEAN HOMES 360 représentée par Matthieu SEVELINGE, agissant en qualité de Directeur de Région : Projet de construction de 40 logements, dont 20 à caractère social.
- Parcelles cadastrées section AM numéros 170, 73, 483, 842, 844, 1067 d'une superficie totale de 15 355 m² situées au lieu-dit « Château du Soleil »
- Située en zone AUas du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beynost.

Ci-après « l'opération ».

Dans ce cadre réglementaire, la convention précise la réalisation et le financement des équipements publics rendus nécessaires par l'opération.

La signature de la convention a été autorisée par délibération n° 03-2024-36 du Conseil Municipal en date du 25 avril 2024 entre :

- La société dénommée EUROPEAN HOMES 360, SAS au capital de 40 000 €, dont le siège est sis au n°10-12 Place Vendôme 75001 PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro 479 322 562 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris.

Ladite société est représentée par Monsieur Matthieu SEVELINGE, Directeur régional, dûment habilité, aux termes d'une procuration en date du établie par Monsieur Philippe BARRANGER, agissant en qualité de co-gérant de la société EUROPEAN HOMES MANAGEMENT, agissement elle-même en tant que Président de la société EUROPEAN HOMES 360 ; ci-après désigné « Le Partenaire ».

- La commune de BEYNOST, représentée par Madame Caroline TERRIER, Maire dûment autorisée à signer la présente convention par une délibération du Conseil Municipal, annexée à la présente, en date du 25 avril 2024, rendue exécutoire par son affichage le 26 avril 2024 et sa transmission au contrôle de légalité le 26 avril 2024. ; ci-après désignée « La Commune ».

IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : objet de la convention

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet, pour l'opération et le partenaire visés en préambule :

- La définition des équipements publics à réaliser, leur calendrier de réalisation
- L'estimation des dépenses et le montant de la participation financière du Partenaire correspondant à la fraction du coût mis à sa charge,
- Les modalités d'exécution financières,
- Les relations entre les parties dans l'exécution de la convention.

L'objet recouvre l'ensemble des équipements publics réalisés :

- Sous maîtrise d'ouvrage communale ou par les opérateurs de droit privé qu'elle mandate.

ARTICLE 2 : Périmètre de la convention

L'assiette foncière d'application de la présente convention correspond au terrain de l'opération de construction projetée par la société EUROPEAN HOMES 360 sur les parcelles cadastrées AM numéros 170, 73, 483, 842, 844, 1067 telles que délimitées sur le plan joint en annexe¹.

ARTICLE 3 : Nature et coûts des travaux

3.1 Nature des travaux

Les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération définis à l'article L.32-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

La convention porte exclusivement sur la contribution à la réalisation de futurs équipements dont la taille ou le dimensionnement sont influencés par le développement démographique induit par la réalisation de l'opération de construction projetée par la société EUROPEAN HOMES 360.

A la date de signature de la convention, la commune de Beynost a pour projet :

- La requalification de la route départementale RD1084 prévoyant la reconversion de cet axe de communication en boulevard urbain comprenant une bande roulante pour les véhicules motorisés, une chaussée dédiée aux modes doux, la végétalisation intégrale des trottoirs, visant à créer un environnement faisant face aux enjeux d'amélioration de la qualité de l'air par la régulation des déplacements et de la maîtrise des îlots de chaleur. Les travaux de requalification concerneront également la RD 1084A qui prévoient notamment l'aménagement des abords de l'axe en favorisant les modes doux

et la végétalisation dans le cadre d'une opération de requalification de l'entrée de ville et du franchissement de la ligne ferroviaire.

- La modernisation de l'éclairage public en vue de réduire la consommation énergétique, améliorer la sécurité et réduire la pollution lumineuse ;
- L'aménagement de la centralité beynolane, visant à développer l'implantation d'une offre de proximité comprenant des commerces alternatifs aux surfaces commerciales de taille super et hypermarchés déjà implantées sur le territoire communal et de nouveaux services à la population (offre tertiaire et paramédicale).
- La contribution communale à l'implantation d'une maison médicale par le portage foncier et la reconversion du site à caractère industriel
- Le renforcement des équipements petite enfance et enfance (modernisation du Pôle Petite Enfance, création d'un Lieu d'Accueil Enfants Parents, programme de développement de la capacité d'accueil du groupe scolaire et adaptation aux obligations de rénovation énergétique, création d'un centre périscolaire capacitaire aux abords du Parc Monderoux)
- La modernisation de la Mairie pour développer l'offre de services aux beynolans (création d'une grande salle polyvalente d'une capacité d'environ 200 personnes, création du nouvel espace d'accueil du Centre communal d'action sociale
- Le renforcement des équipements de loisirs de proximité (création d'une nouvelle aire sportive de loisirs et d'un local associatif près du Parc Level).

Les conditions générales de réalisation des équipements propres sont convenues entre le Partenaire et la Commune, notamment pour garantir la compatibilité technique de la partie privée de la partie publique.

3.2 Montants et échéances prévisionnels des travaux

	Date prévisionnelle de réalisation des travaux à compter de la déclaration d'ouverture de chantier	Coût total prévisionnel H.T.
Requalification des routes départementales 1084 et 1084A	Segment Rond-Point entrée de ville – Parc Monderoux : 36 mois (projection à mi 2027)	3,6 millions d'euros
Renforcement des équipements petite enfance et enfance	Pôle Petite Enfance : 18 mois (projection à fin du Trimestre 1 2026)	0,4 million d'euros
	Ecoles : 30 mois (projection à fin du Trimestre 3 2026)	0,4 million d'euros
	Pôle périscolaire : 30 mois (projection à fin du Trimestre 3 2026)	2,8 millions d'euros

ARTICLE 4 : Engagement des travaux par la commune

4.1 La commune de Beynost s'engage à achever ou faire achever les travaux d'équipements publics visés au 3.2 selon les échéances indiquées dans le tableau ci-dessus.

4.2 La commune procède à l'engagement juridique des marchés, commandes et travaux à son initiative et détermine le phasage et l'organisation de ses actions.

Les actions de la commune en vue d'engager la réalisation des équipements publics visés à la convention sont soumises aux conditions cumulatives suivantes :

- Que le permis de construire ait été notifié au partenaire, transmis au contrôle de légalité et affiché en mairie
- Que le partenaire a effectué l'affichage sur le terrain, appuyé d'un constat d'huissier attestant de la réalité de l'affichage et de la date de référence pour le recours des tiers ; et que le constat soit communiqué à la commune
- Que la commune n'a pas engagé de procédure de retrait de l'arrêté pour cause d'illégalité
- Que le permis est purgé du droit de recours des tiers, du recours au titre du contrôle de légalité et du délai de retrait administratif
- Que le permis soit mis en œuvre par le partenaire, la mise en œuvre s'entendant de la réception par la mairie de la déclaration d'ouverture de chantier visée à l'article R.424-16 du code de l'urbanisme ou, à défaut, du démarrage effectif des travaux de construction autorisés par le permis de construire.

La commune informe les autres gestionnaires de réseaux lorsqu'elle considère que toutes les conditions sont remplies pour engager les études et travaux requis pour la réalisation des équipements publics à la présente convention.

ARTICLE 5 : Montant de la participation et répartition des coûts

5.1. La participation financière correspond à la quote-part du coût des équipements publics prévus à l'article 3, à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier sur l'assiette foncière définie à l'article 2 de la présente convention.

5.2 Le partenaire s'engage à verser à la commune la participation financière selon la clé de répartition de 2.5% du montant total des projets (soit 2,5% = 120 habitants sur 4900 habitants) selon la quote-part suivante :

	Coût total prévisionnel H.T.	Clé de répartition proposée	Montant de la contribution d'EUROPEAN HOMES 360
Requalification des routes départementales 1084 (section centrale) et 1084A	3 600 000,00	2,50%	90 000,00 €
Renforcement des équipements petite enfance et enfance	400 000,00	2,50%	10 000,00 €
	400 000,00	2,50%	10 000,00 €
	2 800 000,00	2,50%	70 000,00 €
TOTAL	7 200 000,00	2,50%	180 000,00 €

Le plan local d'urbanisme en vigueur a inscrit une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur Château du soleil Sud en vue d'encadrer l'urbanisation de ce foncier. Cette orientation d'aménagement et de programmation prévoit la construction de 40 logements, dont 20 à caractère social, et dont la composition du parc est orientée vers l'accueil de nouvelles familles avec enfants, venant justifier la détermination du montant de la participation de EUROPEAN HOMES 360 par l'accroissement des besoins de la population en équipements collectifs et axes de circulations apaisés. Par conséquent, la part totale du coût des équipements publics imputable au secteur Château du social sud est de 180 000 €.

Le montant total de la participation de EUROPEAN HOMES 360 est arrêté à 180 000 €, soit 2,5% du coût total prévisionnel des opérations.

Le montant indiqué dans la colonne Montant de la contribution d'EUROPEAN HOMES 360 s'entend net de taxe et que la TVA ne s'applique donc pas aux montants de la participation due par la société EUROPEAN HOMES 360.

5.3. Une modification de la participation financière résultant soit d'un ajustement de l'estimation des travaux, soit du constat du coût réel des travaux exécutés se fait selon les règles suivantes :

- Augmentation de l'estimation des dépenses avant réalisation ou en cours de réalisation : le partenaire est informé par courrier en recommandé AR et l'ajustement donne lieu à un avenant à la convention précisant la nouvelle répartition
- Coût réel constaté en fin de travaux inférieur à l'estimation : le gain bénéficie aux deux parties par l'application de la répartition contractuelle
- Coût réel constaté en fin de travaux supérieur à l'estimation : dans l'hypothèse où il n'y a pas eu préalablement un avenant d'augmentation de l'estimation prévisionnelle, le coût supplémentaire est supporté par les deux parties en fonction de la quote-part prévue à la présente convention

ARTICLE 6 : Délais et modalités de paiement

6.1. En exécution d'un titre émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la société EUROPEAN HOMES 360 s'engage à procéder au

paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge en un versement, au plus tard dans les trois mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération immobilière.

6.2. En cours d'exécution des travaux et en cas d'ajustement du montant de la participation financière, les modalités de paiement seront fixées dans l'avenant à la convention prévu au 5.3. En cas de désaccord sur cet avenant, les montants indiqués aux présentes deviendront définitifs.

6.3. En fin de travaux, c'est à dire dès que les équipements publics ont été réalisés, reconnus conformes et mis en service sans réserve un titre de recette pour solde pourra être émis par la commune au vu du bilan final des dépenses conformément au point 5.3.

La commune transmettra au partenaire l'ensemble des justificatifs des dépenses engagées.

Dans les cas, le partenaire procède au paiement dans un délai de 30 jours suivant la réception du titre de recette.

ARTICLE 7 : Exonérations fiscales

7.1 Les constructions ainsi que les installations et aménagements visés à l'article L.331-13 du Code de l'Urbanisme, édifiés dans le périmètre du PUP annexé à la présente, sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement pendant un délai de 5 ans.

En application de l'article R.332-5 du Code l'Urbanisme, l'exonération prend effet à compter de la date d'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

Il est rappelé que la date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où celui-ci est effectué.

7.2 La part départementale de la taxe d'aménagement reste due.

7.3 Le programme des équipements publics mis à la charge de la société EUROPEAN HOMES 360 par la présente convention ne comprenant pas des travaux d'assainissement, la participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC) restera due.

ARTICLE 8 : Défaillance des parties

8.1. Défaillance du partenaire

8.1.1. A défaut de paiement de la participation financière dans les délais prévus à l'article 6, la commune pourra interrompre sans préavis les travaux et/ou décider de ne pas engager la réalisation des équipements publics.

8.1.2. Dans l'hypothèse où après avoir démarré les travaux objet du permis de construire susvisé, le partenaire abandonnerait le projet ou en diminuerait la consistance, le partenaire reste redevable de la participation globale prévue à la présente convention et ne pourra solliciter de la commune le remboursement des sommes correspondant à la quote-part des travaux du permis de construire non réalisés.

8.2. Défaillance de la commune

Si les équipements publics prévus à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prévus à l'article 4, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au partenaire, sans préjudice des indemnités éventuellement fixées par les juridictions compétentes.

Les difficultés règlementaires ou administratives (convention de servitudes...) rencontrées par la commune ne constituent pas une défaillance au sens de la présente convention. Elles sont examinées en concertation et font la modification qui s'ensuit et l'objet, le cas échéant, d'un avenant.

ARTICLE 9 : Transfert de permis

Le permis de construire est accordé par la Commune en visant le PUP qui engage le bénéficiaire dans le financement des équipements publics.

La Convention n'engageant que les parties, un transfert du permis est conditionné à l'engagement du nouveau bénéficiaire en tant que Partenaire, dans la continuité du dispositif de financement des équipements publics.

Un transfert du permis peut intervenir avant le versement du solde de la participation financière, en tout état de cause, la société EUROPEAN HOMES 360 restera solidairement tenue au paiement de la participation PLIP avec le bénéficiaire du transfert (qu'il soit total ou partiel).

Dans tous les cas, le Partenaire s'engage respecter et faire respecter par le bénéficiaire du transfert de permis, les modalités suivantes :

- L'avenant au PUP engageant le demandeur comme Partenaire est une pièce exigible de la demande de transfert ;
- Préalablement au dépôt de toute demande de transfert, le Partenaire informe le futur demandeur de l'existence du PUP et de l'obligation d'assurer la continuité du PUP ;
- La commune est informée du projet de transfert les discussions sont engagées pour la conclusion d'un avenant au PUP ;
- L'avenant au PUP introduit le demandeur du transfert comme partie à la Convention et Partenaire, Il dresse un état des lieux de l'exécution partielle ou de la non-exécution du PUP et contient toute modification contractuelle nécessitée par le transfert ;
- L'Autorité vise le PUP modifié dans l'arrêté de transfert du permis.

Le permis étant lié à l'existence du PUP, l'absence de l'avenant ci-dessus entraine le rejet par l'Autorité de ta demande de transfert,

ARTICLE 10 : Modification de la convention et avenants

10.1. La modification de certaines dispositions de la Convention ou de ses modalités d'exécution ne remettent pas en cause substantiellement les clauses contractuelles.

Il en est ainsi notamment des adaptations de calendrier et/ou d'une diminution ou de l'augmentation de l'estimation des dépenses sans changement notable de la nature et des caractéristiques des travaux.

Les nouvelles dispositions peuvent faire l'objet d'un échange de lettres, à la condition qu'une partie ne considère pas qu'un avenant à la convention est nécessaire,

10.2. Toutes modifications substantielles des modalités de la convention doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

La partie qui souhaite une modification de la Convention fait connaître sa demande de modification par courrier recommandé avec AR.

Les discussions sont engagées dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

ARTICLE 11 : Exécution de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

ARTICLE 12 : Formalités de publicité

Conformément aux dispositions des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme :

- La convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public en mairie
- Une 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 publiée au recueil des actes administratifs,

ARTICLE 13 : Litiges

Toute contestation née de l'application ou de l'interprétation de la présente convention qui n'aurait pu trouver une solution amiable entre les parties, devra être portée devant ta juridiction administrative compétente,

Fait à Beynost, en 2 exemplaires originaux, comprenant en pièces annexes relatives au plan cadastré AM numéros 170, 73, 483, 842, 844, 1067

Le 26/04/2024

Pour la société EUROPEAN HOMES
360,

Matthieu SEVELINGE, Directeur

Pour la Commune de Beynost,

Madame Caroline TERRIER, le Maire

ⁱ Annexe 1 : plan cadastré AM numéros 170, 73, 483, 842, 844, 1067