

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

06

2021

41

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 23 septembre 2021
Convocation du : 16 septembre 2021

Nombre de Conseillés :

En exercice : 27
Présents : 22
Votants : 25

L'an deux mille vingt et un, le 23 septembre à dix-huit heures trente, les membres composant le Conseil Municipal de Beynost, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis au Complexe du Mas de Roux en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

Urbanisme-Foncier : Projet LIDL – Signature d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P) entre la Commune et LIDL

Présents : Caroline Terrier, Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinovis, Philippe Maillez, Laetitia Protière, Gilbert Debard, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Sylvie Caillet, Jean-Marc Curtet, Laurence Rouquette, Elodie Brelot, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Lionel Chevrolat, Franck Longin, Sophie Gaguin, Anne-Sophie Rampon, Cyril Langelot, Nathalie Thimel-Blanchoz.

Excusés ayant donné pouvoir :

Bertrand Vermorel a donné procuration à Sébastien Renevier
Anne Le Guyader a donné procuration à Nathalie Thimel-Blanchoz
Jean-Pierre Cottaz a donné procuration à Nathalie Thimel-Blanchoz

Absents : William FUZ, Patrick Tholon

Secrétaire de Séance : Elodie Brelot

Le rapporteur expose à l'assemblée que le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2019 a inscrit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur « Pré Mayeux », en vue d'encadrer la densification de ce potentiel foncier de la commune et de l'adapter au contexte urbain du quartier. L'OAP prévoit la création d'un bâtiment commercial et d'environ 60 logements.

Le rapporteur précise qu'afin d'aménager au mieux le site sur lequel s'implante le projet, la SNC LIDL accepte par le biais d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), de prendre à sa charge le financement d'une partie des équipements publics directement rendus nécessaires par l'opération qu'elle projette.

Ce programme engendre les équipements publics suivants :

- L'aménagement du carrefour d'accès au projet et déplacement du terre-plein sur la RD 1084,
- L'aménagement d'une voie piétonne au droit du projet,
- L'aménagement du carrefour sur la RD1084 (Angle Montée des Acacias),
- L'extension du réseau ERDF, avis ENEDIS du 30.08/21

Le montant total de la participation de LIDL s'élève à 158 000 €. Cette fraction est fixée à 50% du coût total prévisionnel.

Il rappelle la réglementation en vigueur dans laquelle s'inscrit la présente convention du Projet Urbain Partenarial prévue à l'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme et qui offre la possibilité à la commune de conclure avec les propriétaires, les aménageurs ou les constructeurs, des conventions de PUP prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par une opération d'aménagement.

Il ajoute que conformément à l'article à l'article L332-11-4 du code de l'urbanisme, les constructions qui seront édifiées dans le périmètre défini dans ladite convention sont exclues du champs d'application de la taxe d'aménagement pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans, et ce à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention, conformément à l'article R332-25-2 du code de l'urbanisme.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur n°2 « Pré-Mayeux » telle qu'annexée à la présente délibération et d'autoriser Madame le Maire à signer la convention PUP et à assurer l'exécution de tout acte à intervenir à cet effet.

Le Conseil Municipal, Oûi les explications du rapporteur,

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L332-11-3 et L332-11-4,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2019,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur n°2 « Pré-Mayeux » inscrite au PLU approuvé le 16 décembre 2019,

Vu le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) tel qu'annexé à la présente délibération,

A 22 voix POUR ET 3 VOIX CONTRE (Mme Thimel-Blanchoz, Mme Le Guyader, Mr Cottaz)

DECIDE d'approuver la convention de projet urbain partenarial (PUP) ci-annexée entre la commune de Beynost et la société LIDL sur le secteur n°2 dit « Pré Mayeux »,

EXONERE de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 5 ans, les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial figurant en annexe, conformément à l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme.

AUTORISE Madame le Maire à signer la convention de projet urbain partenarial et à assurer tout acte à intervenir à cet effet.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.

Le Maire,

Caroline TERRIER



**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
Secteur « Pré Mayeux » Ville de BEYNOST (01)**

Préambule

La présente convention de Projet Partenarial Urbain 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 2 « Pré Mayeux » – opération projetée par la SNC LIDL représentée par : Stéphane Masson, Directeur Régional et Anne-Lise Corsant, Responsable immobilier
 - ✓ Projet de création d'une surface commerciale comprenant 2 281 m² de surface de plancher et 1 420 m² de surface de vente.
- Parcelle cadastrée section AI 335 d'une superficie de 10 232 m² située Lieu-dit « Pré Mayeux ».
- Située en zone AUa3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

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° 06-2021-41 du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2021.

ENTRE :

La société dénommée LIDL SNC LIDL, société en nom collectif au capital de 458 000 000 €, dont le siège est à RUNGIS (94150) – 72 Avenue Robert Schuman, identifiée au SIREN sous le numéro 343262622 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

Ladite société est représentée par Monsieur **Stéphane Masson, Directeur Régional**, et Madame **Anne-Lise Corsant, Responsable immobilier**, agissant en vertu d'une procuration sous seings privés établie à RUNGIS en date du 30 septembre 2021, qui leur a été consentie par Messieurs Emmanuel Ogier et Guillaume Calcoen, agissant en qualité de co-gérants de la société LIDL, demeurée ci-annexée aux présentes.

Ci-après désigné « le Partenaire »

ET

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 23 septembre 2021, rendue exécutoire par sa transmission au contrôle de légalité le 28 septembre 2021 et son affichage le 28 septembre 2021,

D'autre part,

Ci-après désignée « La Commune »

IL A ETE 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 financière,
- 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 SNC LIDL sur la parcelle cadastrée section

AI 335 tel que délimité sur le plan joint en annexe.

ARTICLE 3 : Nature et Coût des travaux

Article 3.1 Nature des Travaux

- Aménagement du carrefour d'accès au projet et Déplacement du terre-plein sur la RD1084
- Aménagement d'une voie piétonne au droit du projet
- Aménagement du carrefour sur la RD1084 (Angle Montée des Acacias)
- Extension du réseau ERDF (avis ENEDIS du 30.08.2021)

Article 3.2 Coût des Travaux

La Commune de Beynost s'engage à réaliser ou à faire réaliser l'ensemble des équipements publics, dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

Désignation des équipements à réaliser	Compétence	Coût total des équipements en euros Hors taxes
Aménagement du carrefour d'accès au projet et déplacement du Terre-plein sur la RD1084	Commune	97 500 € HT
Aménagement d'une voie piétonne au droit du projet	Commune	48 500 € HT
Aménagement du carrefour sur la RD1084 (Angle Montée des Acacias)	Commune	158 000 € HT
Extension du réseau ERDF (avis ENEDIS du 30.08.2021)	Commune	12 000 € HT

Soit un coût total de 316 000 € (trois cent seize mille euros).

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération définis à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

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 avec la partie publique.

ARTICLE 4 : Délais

4.1. La Commune de Beynost s'engage à achever ou faire achever les travaux d'équipements publics visés à l'article 3, **selon le calendrier suivant :**

Aménagement du carrefour d'accès au projet et déplacement du Terre-plein sur la RD1084	Dès la purge de tous recours sur le permis de construire, la Commune s'engage à réaliser les travaux dans un délai de trois mois
Aménagement d'une voie piétonne au droit du projet	Dès l'achèvement des deux projets d'urbanisme prévus dans l'OAP secteur n°2 « Pré Mayeux »
Aménagement du carrefour sur la RD1084 (Angle Montée des Acacias)	Conformément à l'avancement global du plan de déplacement lancé par la commune, et au plus tard le 30.06.2023.
Extension du réseau ERDF (avis ENEDIS du 30.08.2021)	Selon les délais du gestionnaire du réseau ENEDIS, la commune ne pouvant pas s'engager sur ces délais.

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 a été notifié au Partenaire, transmis au contrôle de légalité et affiché en mairie ;
- Que le partenaire a effectué l'affichage sur le terrain. Il a fourni à la Commune un constat d'huissier attestant de la réalité de l'affichage et de la date de références pour le recours des tiers
- Que la Commune n'a pas engagé une procédure de retrait de l'arrêté pour cause d'illégalité,
- Que le permis est purgé du droit de recours des tiers et du recours au titre du contrôle de légalité.

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 de Beynost la participation financière suivante :

Cette quote-part est établie selon la clé de répartition suivante :

Le montant total de la participation de LIDL s'élève à **158 000 €**. **Cette fraction est fixée à 50% du coût total prévisionnel.**

Le tableau ci-après détaille la participation financière :

	Aménagement carrefour d'accès au projet et Déplacement du Terre-plein sur la RD1084	Aménagement voie piétonne au droit du projet	Aménagement carrefour sur la RD1084 (Angle Montée des Acacias)	Extension du réseau ERDF (avis ENEDIS du 30.08.2021)
Participation LIDL	97 500 € HT	48 500 € HT	-	12 000 € HT
Participation Commune	-	-	158 000 € HT	-
Coût total	97 500 € HT	48 500 € HT	158 000 € HT	12 000 € HT

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 avec 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 modalité de paiement

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

participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- 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

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 de dépenses.

Dans tous 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 la taxe d'aménagement pendant un délai de 5 ans.

En application de l'article R.332-25-3 du Code de 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.

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

Il est précisé que les travaux d'assainissement donneront lieu au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) à la C.C.M.P (Communauté de Communes de Miribel et du Plateau).

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 le Partenaire abandonnerait le projet, rendant inutile la poursuite des travaux :

- Le Partenaire restera redevable de la participation globale prévue à la présente convention et ne pourra solliciter de la commune le remboursement de la quote-part de travaux 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 réglementaires ou administratives (convention de servitudes...) rencontrées par la commune ne constitue par une défaillance au sens de la présente Convention. Elles sont examinées en concertation et font la modification qui s'en suit et fait 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.

Dans tous les cas, le Partenaire s'engage à respecter et à 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 entraîne le rejet par l'Autorité de la 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 ;
- 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 modification substantielle 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 la juridiction administrative compétente.

Fait à Beynost, le **11 OCT. 2021**

En 2 exemplaires originaux, comprenant en pièces annexes :

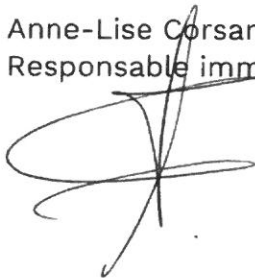
- Le plan du périmètre du PUP

Pour la SNC LIDL

Stéphane Masson,
Directeur Régional



Anne-Lise Corsant,
Responsable immobilier

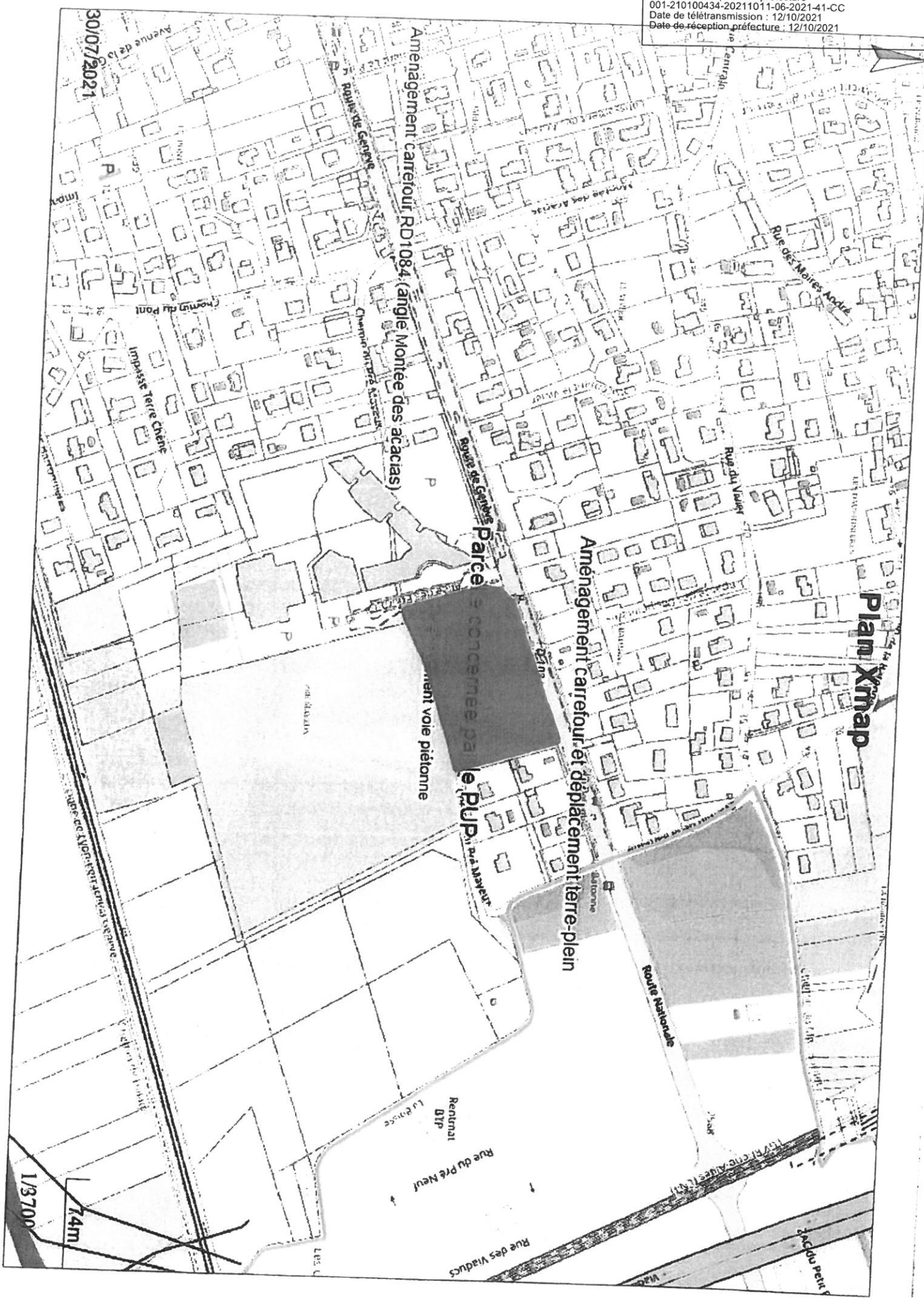


Pour la Commune de Beynost

Caroline Terrier,
Maire



30/07/2021



Plan Xmap

Amenagement carrefour RD1084 (angle Montée des acacias)

Parce

Amenagement carrefour et déplacement terre-plein

Rue de la République

Rue de la République

Rue du Pré Neuf

Rue des Vinducs

Rue du Pré

1/3700
74m

