



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Lotissement « Les Vignes de César » - ORSAN

PREAMBULE

En application, notamment, des dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R. 332-25-1, R. 332-25-2 et R332-25-3 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La Société SARL TERRE DU SUD, dont le siège social se situe Mas du petit Coreau - Chemin de l'Herbe Molle - 30127 BELLEGARDE

Représentée par Monsieur Julien MILETTO, en qualité de gérant,

Ci-après désigné « le constructeur »,

ET

La Communauté d'agglomération du Gard rhodanien, dont le siège administratif se situe 1717 Route d'Avignon, 30200 Bagnols-sur-Cèze,

Représenté par Monsieur Jean Christian REY, en sa qualité de Président de l'EPCI, autorisé à la signature des présentes par délibération n° _____ du conseil communautaire en date du _____,

Ci-après désignée « L'Agglomération »,

ET

La Commune d'Orsan, dont le siège administratif se situe 11 Avenue des Tavans, 30200 Orsan,

Représentée par Monsieur Bernard DUCROS, en qualité de Maire, autorisé à la signature des présentes par délibération n°D051-2025 du conseil municipal en date du 2 décembre 2025,

Ci-après désignée « La Commune »,

PRÉALABLEMENT À LA CONCLUSION DE LA PRÉSENTE CONVENTION, IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La société TERRE DU SUD mène une opération d'aménagement du lotissement « Les Vignes de César » sous forme d'un permis d'aménager, sur la commune d'ORSAN.

Le terrain du projet d'aménagement de la société concerne une partie des parcelles 120-121-156 Section ZE, situées en zone IIAU du PLU de la commune.

RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE :

Article L332-11-3 du Code de l'urbanisme

I.-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 :

- 1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'État ;
- 2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 ;
- 3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

II.-Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant de l'État par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, 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. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décident de la qualification de grande opération d'urbanisme.

III.-Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou au représentant de l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs 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 convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

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

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.

Article L332-11-4 du Code de l'urbanisme

Dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

ARTICLE 1 : Equipements publics

La présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par l'aménagement du lotissement « Les Vignes de César » qui fera l'objet d'une demande de permis d'aménager de 10 lots (maximum) de terrains à bâtir déposée sur la Commune d'Orsan (30). Cette demande s'appliquera sur les parcelles cadastrées Section ZE parcelles n° 120-121-156.

L'ensemble des équipements publics rendus nécessaires par l'aménagement du lotissement « Les Vignes de César », ainsi que le coût prévisionnel exprimé en hors taxe, sont décrits dans le tableau ci-après :

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T.
Renforcement du réseau d'eau potable – DN110 mm	38 331.00€
Total	38 331.00€

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T.
Extension du réseau d'assainissement des eaux usées – DN200 mm	58 210.00€
Total	58 210.00€

L'ensemble des équipements publics rendus nécessaires par l'aménagement du lotissement « Les Vignes de César » seront réalisés par l'Agglomération.

ARTICLE 2 : Délais de réalisation des équipements publics

Les travaux de réalisation des équipements, prévus à l'article 1, seront réalisés selon l'échéancier indicatif ci-après :

Dénomination de l'équipement public	Délais de réalisation prévisionnel
Renforcement du réseau d'eau potable – DN110 mm	Achèvement au plus tard le 31/12/2026
Extension du réseau d'assainissement des eaux usées	Achèvement au plus tard le 31/12/2026

ARTICLE 3 : Prise en charge financière par le constructeur des équipements publics

Le constructeur s'engage à verser la contribution financière prévue à l'article 1 directement à l'EPCI, Communauté d'agglomération du Gard rhodanien nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers du lotissement « Les Vignes de César » dans le périmètre défini à l'article 5 de la présente convention.

Cette fraction est fixée à :

- 100 % du coût total H.T du renforcement du réseau public d'eau potable.
- 100 % du coût total H.T de l'extension du réseau d'assainissement des eaux usées

Cette fraction s'établit à 100 % du coût des équipements publics de renforcement du réseau d'eau potable et à l'extension du réseau d'assainissement des eaux usées nécessaires aux besoins du lotissement « Les Vignes de César »

En conséquence, le montant de la participation du constructeur est fixé dans le tableau ci-après.

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T à la charge du constructeur
Renforcement du réseau d'eau potable – DN 110 mm	38 331.00€
Extension du réseau d'assainissement des eaux usées – DN200 mm	58 210.00€
Total H.T.	96 541.00€

Eu égard aux aléas techniques pouvant survenir pendant les travaux :

- La participation pourra être revue à la baisse si le coût réel des travaux dont le montant exact sera confirmé lors de la réception des travaux, s'avère inférieur au coût prévisionnel ;
- La participation sera revue à la hausse si le coût réel des travaux, dont le montant exact sera confirmé lors de la réception des travaux s'avère supérieur au coût prévisionnel. Cette hausse ne pourra pas dépasser 20% du montant total de la participation.

ARTICLE 4 : Contributions foncières du constructeur pour la réalisation des équipements publics

Il n'est pas prévu de contribution foncière de l'aménageur.

ARTICLE 5 : Périmètre d'application de la convention de Projet Urbain Partenarial

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe n°1 à la présente convention.

ARTICLE 6 : Modalités de paiement de la participation de le constructeur à la réalisation des équipements publics

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, le constructeur s'engage à s'acquitter de la participation de Projet Urbain Partenarial, fixée aux articles 3 et 4 de la présente convention. Le paiement de la participation s'effectuera comme suit :

- Financement des équipements publics d'infrastructure, soit :
 - 96 541.00€ H.T, versement en numéraire effectué 3 mois après la date de la Déclaration d'Ouverture de Chantier du Permis de Construire.

ARTICLE 7 : Modalités d'exonération de la part Communale de la Taxe d'Aménagement

Durant une période de cinq (5) ans à compter de l'affichage en mairie et à l'agglomération de la mention de la signature en mairie et à l'agglomération de la présente convention, les constructions qui seront édifiées sur les terrains de l'opération définie à l'article 2 et figurant en annexe 2 à la présente convention seront exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

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 8 : Modalités de modification des termes de la présente convention de Projet Urbain Partenarial

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention, adoptés selon les mêmes modalités que la présente convention.

ARTICLE 9 : Respect des termes de la présente convention de Projet Urbain Partenarial

Si les équipements publics définis à l'article 1^{er} n'ont pas été réalisés dans les délais prévisionnels prescrits à l'article 2, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au constructeur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Si les équipements publics définis à l'article 1^{er} de la présente convention sont achevés dans les délais prévisionnels prescrits à l'article 2 de la présente convention et que le constructeur n'a pas procédé au paiement de la participation selon l'échéancier fixé en article 6, la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien demandera au constructeur de verser la participation fixée à l'article 3 augmentée d'une pénalité de 1% par mois de retard de paiement.

Si le constat est fait d'un non-respect des engagements pris par le constructeur, d'une impossibilité à réaliser le projet en cas de non-obtention des autorisations d'urbanisme, d'un abandon du projet ou d'une non-conformité de celui-ci aux engagements pris par la présente, il sera procédé à la résolution de la présente convention et de toutes autres décisions qui y sont liées sans aucune indemnité pour le constructeur.

ARTICLE 10 : Transfert du permis d'aménager et mutations

Dès lors que les terrains concernés par l'opération d'aménagement définie à l'article 2 seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou en cas de transfert de permis d'aménager, les droits et obligations résultant de la présente convention seront transférés de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts.

Le constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur de droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participations auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participations non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis d'aménager.

ARTICLE 11 : Inscription de la participation du promoteur au registre des taxes et contributions d'urbanisme

Conformément aux dispositions de l'article L. 332-29 du Code de l'urbanisme, la contribution du constructeur prescrite dans le cadre de la présente convention devra être inscrite sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis à la disposition du public à la Mairie d'Orsan.

ARTICLE 12 : Caractère exécutoire de la présente convention de Projet Urbain Partenarial

Après sa signature par les parties, la présente convention est exécutoire à compter de la transmission au représentant de l'État dans le département des délibérations autorisant ses signatures et de l'affichage en mairie de la mention de sa signature, ainsi qu'à la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien.

ARTICLE 13.- Litige

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet, au préalable, d'une tentative d'accord amiable entre les parties. Les parties conviennent obligatoirement de se rencontrer pour tenter de régler amiablement leur différend.

À défaut d'accord, chacune des parties pourra saisir le tribunal compétent, à savoir le tribunal administratif de Nîmes.

ARTICLE 14.- Caducité de la convention

La présente convention peut devenir caduque pour un fait juridique tiers. Entrent dans ces conditions suspensives,

- À l'encontre du constructeur, futur propriétaire de la parcelle en Section ZE parcelles n° 120-121-156 sise Orsan :
 - Absence d'obtention du permis d'aménager
 - Impossibilité technique, juridique ou financière pour le constructeur de réaliser l'Opération autorisée par le Permis d'aménager.

- À l'encontre de la communauté d'Agglomération :
 - un avis défavorable du Préfet (Région ou Département) ou d'un de ses services (Agence régionale de la Santé, Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, Direction Régionale des Affaires Culturelles, Direction Départementale des territoires et de la Mer, Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine notamment) portant notamment sur le PLU intéressant la zone concernée (règlement, plan de zonage, orientation d'aménagement et de programmation, emplacements réservés, servitude d'utilité publique, servitude d'urbanisme),
 - sur un acte afférent (délibération ...),
 - sur une procédure afférente,
 - un avis défavorable d'une personne publique.

Fait à Bagnols-sur-Cèze,
Le
En 3 exemplaires originaux

Pour l'Aménageur,

Pour la Communauté d'agglomération du Gard rhodanien,
Le Président,
Monsieur Jean Christian REY

Pour la Commune d'Orsan,
Le Maire,
Monsieur Bernard DUCROS

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Périmètre d'application de la convention PUP
- Annexe 2 : Délibération en date XXXXXXXX (autorisant signature convention) pour l'Agglomération
- Annexe 3 : Délibération n°D051-2025 en date du 2 décembre 2025 (autorisant signature convention) pour la commune

Annexe n°1 : Périmètre d'application de la convention de PUP

La présente annexe fixe la liste des équipements publics rendus nécessaires par l'opération le coût de ces équipements ainsi que compensation complémentaire et les frais divers, la maîtrise d'ouvrage des équipements et la ventilation du coût des équipements.

Pour l'opération lotissement « Les Vignes de César » à Orsan (30)



