

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 5 SEPTEMBRE 2023

A 19 HEURES

Présent(e)s :

L'an DEUX MIL VINGT TROIS et le CINQ, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois de SEPTEMBRE, sous la présidence de Monsieur Michel CEYSSON, Maire de la Commune.

Présent(e)s : Michel CEYSSON – Francis CLUTIER – Vincent MOUNIER - Brigitte SOUCHE –Francoise VOLLE – Eric JOURET – Nicole TOGNETTY – Robert LACROTTE – Marjorie LAJOIE – Mélody FERRERO – Laurent FAURE – Claudia BRET – André SAUZON – Martine BUREL – René MONTREDON – Christine GIBAUD – Laurent TOUZET

Procurations : Françoise CHASSON - Marie EL FARKH - Laurent LEWANDOWSKI - Patrick ARCHIMBAUD - Anne VENTALON - Aurélien ROUSSET - Franck REVEL - Irène GALIBERT - Michel ESCHALIER

Absente : Peggy BROCC

Secrétaire de séance : Robert LACROTTE

RAPPORT N°1 - APPROBATION D'UN PROJET URBAIN PARTENARIAL POUR LE LOTISSEMENT LES HAUTS DE GIGNAC

Monsieur le Maire rappelle que la compétence de mettre en place un Projet Urbain Partenarial (PUP) relève désormais de la CCBA suite au transfert de la compétence PLU au 1^{er} janvier 2018. Pour ce faire une convention de mise en œuvre de PUP est intervenue le 28 janvier 2022 avec la CCBA qui détaille les modalités de mise en œuvre de nouveaux PUP sur la commune.

Ainsi les PUP, conformément à l'article L 332-11-3 du code de l'urbanisme, permettent de faire participer, les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs, dans le cadre de conventions de Projet Urbain Partenarial, à la prise en charge d'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 commune a été sollicitée par SNC NEXITY FONCIER CONSEIL SNC NEXITY FONCIER CONSEIL, aménageur du projet de lotissement Les Hauts de Gignac sis rue du Couvent sur les parcelles cadastrées section C n° 511 pour partie et 709, Al n° 546 pour partie et AL n° 518, classées en zone UB du PLU, pour qu'elle réalise les travaux d'extension des réseaux d'eaux pluviales et d'électricité nécessaire à la viabilisation des parcelles.

Le coût de ces travaux d'extension des réseaux excède les recettes attendues par la taxe d'aménagement. Il est donc proposé d'instaurer un périmètre de PUP sur les parcelles cadastrées section C n° 511 pour partie et 709, Al n° 546 pour partie et AL n° 518 afin de permettre à la commune d'assurer le préfinancement par cet aménageur des équipements publics nécessaires à son projet de lotissement.

La réalisation de ce programme d'équipements publics sera assurée par la Commune pour le réseau pluvial et Enedis pour l'électricité mais le financement sera intégralement à la charge de la commune.

Le coût total prévisionnel des dépenses est fixé à 98 415,97€ TTC.

Etant donné que les équipements publics réalisés seront à l'usage exclusif du lotissement Les Hauts de Gignac, la quote-part mise à la charge de l'aménageur est de 100% du coût des équipements publics, déduction faite du FCTVA conformément aux termes de la convention financière spécifique annexée à la présente.

Le montant à charge de l'opérateur correspond au montant TTC, déduction faite du FCTVA.

Le FCTVA correspond à 16.404% du montant TTC, soit 16 144.16€.

Par conséquent, le montant à charge de l'opérateur s'élèvera à **82 271.82€ TTC**.

Le périmètre de la convention de PUP, dans lequel les constructions seront exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement pour une durée de 5 ans, est joint en annexe à la convention.

Il est ainsi proposé aux membres du conseil municipal :

- D'approuver la convention PUP entre la CCBA et l'aménageur SNC NEXITY CREDIT FONCIER avec la participation de la commune de VALS LES BAINS sur les parcelles cadastrées section C n° 511 pour partie et 709, AI n° 546 pour partie et AL n° 518, son programme des équipements publics et son périmètre d'intervention tels-annexés à la présente,
- De décider une exonération de, la part communale de la Taxe d'Aménagement dans le périmètre de la convention pendant une période de 5 ans conformément à l'article L. 332-11-4 du code de l'urbanisme,
- Dit que cette exonération interviendra à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en Mairie de Vals-les-Bains et au siège de CCBA,
- Dit qu'une mise à jour du PLU interviendra afin de reporter le périmètre du PUP dans ses annexes,
- D'autoriser le Maire à signer ladite convention avec la CCBA et la SNC NEXITY CREDIT FONCIER,
- D'autoriser le Maire à signer tous les actes nécessaires à l'exécution des présentes.

DISCUSSION

Monsieur le Maire donne les explications quant aux délais contraints de validation du PUP proposé au vote.

Le projet est présenté à l'assemblée, à savoir une opération portée par NEXITY avec 10 lots au hameau de Gignac, surface de 760m² à 2121m².

Des travaux d'aménagements doivent être réalisés et notamment l'extension du réseau d'eaux pluviales et l'extension des réseaux électricité. Ces travaux relèvent de la compétence communale.

Dans le cas où il y aurait une taxe d'aménagement perçue, celle-ci serait d'environ 25 000€. Les travaux s'élevant à 98K€, il était préférable de signer un PUP avec une prise en charge totale par l'opérateur dès le lancement des travaux (montant hors TVA, récupérée par la collectivité).

Le Maire précise que l'intérêt de cette opération pour la commune c'est la création de dix villas, soit potentiellement l'installation de dix nouvelles familles. Le Maire rappelle les restrictions du futur PLUi

en termes de surfaces constructibles sur le territoire de la commune. Cette opportunité est à saisir.

Monsieur Montredon intervient sur le besoin d'avoir des surfaces constructibles, mais il y a un certain nombre de questionnements sur la réalisation d'un PUP pour la réalisation des travaux par la commune, avec notamment la question de la capacité des réseaux de supporter la demande. Il est regrettable qu'il n'y ait pas eu de commission municipale préalable, avec un délai plus important pour l'étude du dossier et lever les interrogations sur le dossier.

Madame BLANC précise que les autorisations d'urbanisme accordées avant l'approbation du PLUi seront de fait prises en compte dans ce PLUi.

Monsieur le Maire précise qu'aujourd'hui ce sont des parcelles constructibles, notamment avec la surface nécessaire pour réaliser un lotissement, ce qui est rarement le cas sur la commune. La zone est d'ores et déjà constructible dans le règlement actuel.

Monsieur Montredon précise qu'il aurait été intéressant qu'un débat soit organisé, notamment avec la population locale car le projet aura un impact sur l'environnement de la population du secteur. Dans le cadre d'un débat public aurait pu être envisagé un accès à la propriété favorisé pour la population locale et pour un habitat permanent.

L'interrogation est portée également sur les conditions de circulation qui adviendront sur les trois chemins du couvent, avec une dangerosité des lieux.

Monsieur le Maire précise qu'inévitablement lorsqu'il y a des constructions cela impacte la circulation.

Monsieur Montredon rappelle que le chemin du couvent a fait l'objet d'aménagement il y a plusieurs années, alors qu'à la collectivité n'était pas propriétaire, et qu'à ce jour il n'y a pas eu de régularisation. Quid en termes de responsabilité.

(Monsieur TOUZET rejoint la séance à 19h15).

Monsieur le Maire explique que du fait que les travaux ont été réalisés par la collectivité, le chemin est considéré comme un chemin public. Les renseignements ont été pris auprès d'expert géomètre. La régularisation d'acte doit être réalisée.

Monsieur Montredon rappelle également sur les régularisations en attente telles que la vente de la parcelle AN 147.

Monsieur le Maire précise qu'un courrier recommandé a été envoyé pour suspendre tous les travaux sur la partie propriété communale.

Monsieur Montredon revient sur le terrain de Gignac et souligne la configuration du terrain concerné avec notamment les travaux de terrassement qui devront nécessairement être effectués et les impacts sur la zone protégée eaux minérales.

Monsieur le Maire précise qu'en effet les terrains sont très pentus, et les maisons devront s'adapter au terrain. Avant la décision définitive tous les points sensibles seront traités.

Madame GIBAUD interroge sur le fait de savoir pourquoi la commune n'a pas porté elle-même le projet. Cela permettrait d'avoir un « garde-fou » sur les acquéreurs des lots futurs.

Monsieur le Maire précise que la collectivité n'a pas vocation de faire du lotissement.

Monsieur Montredon précise qu'il y a certaines communes qui ont créé des lotissements, même en faisant recours avec un aménageur. C'est un choix.

Monsieur TOUZET interpelle sur le fait que la communauté de communes a la compétence en terme de PUP et qu'il y a néanmoins débat au sein du conseil municipal.

Monsieur le Maire précise que désormais c'est la communauté de communes qui a la compétence pour l'instruction des dossiers d'urbanisme, mais la commune doit valider le PUP, convention tripartite.

Monsieur TOUZET interpelle sur le coût des projets.

Monsieur le Maire rappelle que les coûts seront pris en charge par l'opérateur, et qu'il y a uniquement l'exonération de la taxe d'aménagement qui est envisagée.

Madame GIBAUD interroge sur le fait de ne pas faire payer à la fois la taxe d'aménagement et les travaux.

Monsieur le Maire souligne le fait qu'il est rare qu'un opérateur soit présent sur la commune pour mener un tel projet, et qu'ajouter le coût des travaux à celui de la taxe d'aménagement pourrait être un frein à l'opération.

Monsieur Montredon a une dernière interrogation sur le fait que des terrains risquent de devenir enclavés à proximité, est-ce qu'une concertation pourrait être envisagée entre les propriétaires à proximité ?

Monsieur le Maire précise que certains riverains ont été rencontrés sur site.

Monsieur FAURE demande des précisions quant à l'emplacement exact. Il est précisé que des compléments d'informations ont été envoyés aux élus, avec notamment un plan situant le projet.

Monsieur le Maire précise que l'opérateur va prévoir un bassin de rétention pour gérer les eaux pluviales.

Monsieur Montredon souligne qu'ils ne sont pas contre le projet de faire un lotissement, mais que les conditions de réalisation apportent des interrogations.

Monsieur GUERVILLE répond aux questions :

- Extension eaux potables et eaux usées : le SEBA est compétent pour définir si les réseaux sont en capacité d'accueillir des nouveaux logements. Le SEBA émet un avis pour préciser si le réseau le plus proche est en capacité d'accueillir les nouvelles constructions. Ensuite, le SEBA se met en relation avec l'aménageur pour définir les travaux à réaliser pour relier le réseau existant à l'opération ;
- De la même manière pour ENEDIS qui a précisé que les réseaux existants nécessitent des extensions ;
- Ces deux avis ont ainsi porté le montant des travaux de réseaux plus importants ;
- C'est au cours du délai d'instruction que nous avons les avis des opérateurs de réseaux, ce qui explique également les délais.

Madame LAJOIE interroge sur la création du bassin de rétention.

Monsieur le Maire précise que celui-ci a été calculé par rapport au nombre de maisons. Le bassin de rétention et la grille installée permettront d'améliorer la situation actuelle. Les eaux seront récupérées dans le bassin et la grille. Il n'y aura pas de gênes supplémentaires.

Monsieur TOUZET interroge si des aménagements spécifiques sont prévus pour attirer des personnes qui s'installent ? (Arrêt de bus etc....).

Monsieur le Maire précise que les arrêts de bus sont existants.

Monsieur FAURE interroge sur le nom du vendeur.

Il est précisé que le vendeur unique est Monsieur ETIENNE.

La séance se termine à 19 h 40.