



**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
DANS LE CADRE DU PERMIS D'AMENAGER « LA FABRIQUE »
SUR LA COMMUNE DE FABREGUES**

-

SAS GGL AMENAGEMENT

EN APPLICATION DES ARTICLES L.332-11-3 ET L.332-11-4 DU CODE DE L'URBANISME

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Objet	6
ARTICLE 2 - Périmètre du projet urbain partenarial	6
ARTICLE 3 - Programme des équipements publics à réaliser	6
ARTICLE 4 – Apport en foncier.....	7
ARTICLE 5- Montant de la Participation financière due par l'aménageur.....	7
ARTICLE 6 - Délais de réalisation des équipements publics.....	9
ARTICLE 7 - Modalités de versement.....	9
ARTICLE 8 - Transfert du Permis - Mutation.....	10
ARTICLE 9 - Exonération de la taxe d'aménagement et de la PFAC	10
ARTICLE 10 - Evolution de la convention	10
ARTICLE 11 – Demande de permis de construire.....	11
ARTICLE 12 - Litiges.....	11
ARTICLE 13 - Entrée en vigueur	11
ARTICLE 14 - Effets	11
ARTICLE 15 - Formalités de publicité.....	12
ARTICLE 16 - Election de domicile	12

Entre

La SAS GGL Aménagement,

Représentée par Monsieur Jacques Guipponi, 111 Place Pierre Duhem, 34 000 Montpellier,

Ci après dénommé par les mots « l'aménageur »

ET

**MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par M. Philippe SAUREL, 50,
place Zeus
34000 Montpellier**

Ci après dénommé par les mots « la Métropole »

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Le PUP est défini aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R.332-25-1 à R.332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce, à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

Le dépôt d'un permis d'aménager sur le lieu-dit de « La Fabrique » à Fabrègues, est envisagé par la SAS GGL Aménagement représenté Jacques Guipponi.

Il apparaît que l'opération d'aménagement projetée rend nécessaire des équipements publics consistant en la réalisation d'un raccordement viaire sécurisé sur la R 113. D'autre part, au niveau de cette future connexion sur la R 113, l'opération rend nécessaire des interventions consistant en des travaux d'aménagement d'espaces publics, de réseaux mais aussi en des travaux d'équipements de superstructure.

Après identification des besoins des usagers de cette opération, il apparaît qu'une part du coût de ces équipements peut être mis à la charge de l'aménageur dans le cadre d'une convention de PUP.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par Philippe SAUREL, Président de Montpellier Méditerranée Métropole ; et la SAS GGL Aménagement, représentée par Jacques Guipponi, futur aménageur, se sont entendues pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme ci-après :

« 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, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

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 le représentant de l'Etat 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.

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 au représentant de l'Etat 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 bâtis ou non bâtis. »

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

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme. Celle-ci est prévue à l'occasion de la réalisation d'un permis d'aménager situé dans un périmètre de Projet Urbain Partenarial.

Le permis envisagé prévoit la réalisation d'environ 230 logements et d'un EHPAD de 60 à 70 lits.

Conformément à cette disposition, la convention précise les modalités de prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par le projet poursuivi par l'aménageur.

ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention et représente 51 466 m² environ sur Fabrègues. Les parcelles suivantes sont concernées :

- parcelle AE 196 : 46 311 m² environ
- parcelle AE 95p : 5 155 m² environ

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Le projet nécessite la réalisation des équipements publics suivants :

- Espaces publics (terrassement, voirie, modes doux, plantation, arrosage, ...) qui concernent notamment : le carrefour à feux RD 113, l'esplanade, le Chemin de la Fabrique au droit de l'opération, la rue Georges Sand au droit de l'opération,
- Eau potable : dévoiement réseaux existants et participation au renforcement du réservoir,
- Assainissement : création d'un réseau et renforcement du poste de refoulement « Les tennis »,
- Participation STEP (valeur 1^{er} janvier 2018 : 754.09 € /logement),
- Participation à la création d'un réservoir pour stockage supplémentaire AEP (valeur 1^{er} janvier 2018 : 517 €/logement),
- Eau pluviale,
- Réseaux secs (électricité, éclairage public, télécom, réseau de régulation trafic, ...),

De la même manière, des travaux d'équipements de superstructure seront réalisés :

- Réhabilitation école élémentaire
- Réhabilitation école maternelle
- Extension restauration scolaire
- Crèche

ARTICLE 4 – APPORT EN FONCIER

Les aménagements envisagés rendent nécessaire la maîtrise par la Métropole d'emprises foncières. La SAS GGL AMENAGEMENT s'engage à apporter les terrains, ci-après désigné :

- Parcelle cadastrée n° AE 98 (812 m² environ),
- Parcelle cadastrée AE 95 en partie (504 m² environ)
- Parcelle cadastrée AE 200 (380 m² environ), après acquisition par la SAS GGL AMENAGEMENT auprès de la commune de Fabrègues

La valeur de ce terrain est estimée à 180 816 €.

Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge de la SAS GGL AMENAGEMENT aux termes de l'article 5 de la présente convention.

ARTICLE 5- MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'AMENAGEUR

La SAS GGL AMENAGEMENT s'engage, dans le cadre de la mise en œuvre des autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération, à verser la fraction du coût des équipements publics défini ci-après et nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Le cout d'opération inclus les dépenses liées aux acquisitions foncières, aux études, au suivi des travaux, ...

L'ensemble des équipements publics figurant à la page suivante seront réalisés.

Désignation des travaux et prestations	Montants H.T. opération (montants incluant la MOE, études,...) - hors fraction résiduelle superstructure	Fraction à la charge du pétitionnaire	Montant à la charge du pétitionnaire (€ HT)	Dates prévisionnelles d'achèvement des travaux
Espaces publics (dont terrassement, voirie, modes doux), eau pluviale, réseaux secs (électricité, éclairage public, télécom, réseau de régulation trafic), plantation, arrosage,... (montant incluant acquisition foncière)	1 101 873	98.5 %	1 085 345 Dont apport foncier	18 mois à compter de la transmission de la DOC par le pétitionnaire
MOA Espace public	43 088	0 %	0	
Eau potable : dévoiement réseaux existants	74 931	100 %	74 931	18 mois à compter de la transmission de la DOC par le pétitionnaire
Création d'un réservoir pour stockage supplémentaire AEP (valeur 1 ^{er} janvier 2018 : 517 €/log)	155 100	1	155 100	10 ans à compter de la transmission de la DOC par le pétitionnaire
EU : création d'un réseau gravitaire	144 000	100 %	144 000	18 mois à compter de la transmission de la DOC par le pétitionnaire
Reprise refoulement et poste	571 560	18 %	100 595	18 mois à compter de la transmission de la DOC par le pétitionnaire
Participation STEP (valeur 1 ^{er} janvier : 754.09/log)	173 440	1	173 440	
Extension réseau électrique (étude exploratrice et esplanade)	15 989	60%	9 593	18 mois à compter de la transmission de la DOC par le pétitionnaire
Réhabilitation 1 classe élémentaire	30 000	1	30 000	10 ans à compter de la transmission de la DOC par le pétitionnaire
Réhabilitation 1 classe maternelle	30 000	1	30 000	10 ans à compter de la transmission de la DOC par le pétitionnaire
Extension restauration scolaire	435 680	35 %	152 488	10 ans à compter de la transmission de la DOC par le pétitionnaire
Crèche : création de 3 berceaux	120 000	1	120 000	10 ans à compter de la transmission de la DOC par le pétitionnaire
TOTAL	2 895 662		2 075 492	

PS : les chiffres sont arrondis

Le coût total d'opération est donc évalué à 2 895 662 € (excluant les parts résiduelles liées au réservoir AEP, à la STEP et aux équipements de superstructure), dont **2 075 492 € HT** seront à la charge du pétitionnaire.

Seul le montant HT de l'opération sera mis partiellement à la charge des constructeurs, la TVA applicable étant récupérée ultérieurement par la collectivité.

La part à la charge du pétitionnaire sera décomposée en :

- **Versement numéraire : 1 894 676 €**
- **Apport du foncier représentant un montant de 180 816 €**

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux d'équipements publics et de superstructure à réaliser par la métropole et la commune figure dans le tableau de l'article 5.

ARTICLE 7 - MODALITES DE VERSEMENT

L'apport du foncier interviendra dans les 9 mois après la signature de la présente convention.

Le paiement de la participation financière (1 894 676 €) arrêtée à l'article 5 interviendra en 3 versements et ne pourra être exigé qu'une fois que le permis d'aménager sera libre de tout recours et de toute possibilité de retrait :

- 30 % 3 mois après la date de dépôt de la DOC
- 50 % 9 mois après le démarrage des travaux du permis d'aménager (dépôt de la DOC)
- Le solde à la livraison des équipements publics de voirie et réseaux, après la levée des réserves, et selon ajustement au coût réel, conformément à l'article 10.

La SAS GGL AMENAGEMENT aura l'obligation de **communiquer expressément la DOC** à Montpellier Méditerranée Métropole.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Métropole dans un délai minimum de 7 jours précédant l'échéance fixée.

Conformément aux dispositions de l'article L.332-29 du code de l'urbanisme, la participation financière convenue par la présente convention fera l'objet d'une inscription sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis à la disposition du public.

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue au Concessionnaire lequel conserve, de même que la Métropole, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

ARTICLE 8 - TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts.

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

L'aménageur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation 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 9 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT ET DE LA PFAC

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, le périmètre défini à l'article 2 du présent document correspondent au périmètre d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement (TA).

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage rappelée à l'article 15 ci-après ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

Dans la mesure où la présente convention intègre des équipements d'assainissement, le versement de la PFAC ne sera pas appliquée aux futures constructions. Elles en seront exonérées.

ARTICLE 10 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

La présente convention a été établie sur la base d'une estimation de travaux effectuée au stade de l'Avant Projet Sommaire (APS).

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention. Tel sera le cas notamment en cas de recours dilatoires ou de modifications portant sur la programmation des équipements publics, l'échéancier de réalisation des équipements publics et l'échéancier de paiement des participations par le constructeur.

Une première réévaluation du montant du programme d'infrastructure sera effectuée lors d'une réunion de coordination qui aura lieu préalablement au démarrage des travaux publics et privés, et à l'issue des délais de purge du permis afin que les parties puissent avoir une visibilité sur le déroulement financier et technique du présent Projet Urbain Partenarial. Pourra alors être envisagé un éventuel réajustement des modalités et de la répartition financière de la participation de la SAS GGL AMENAGEMENT, ou bien encore, une évolution des prestations prévues dans le cadre du programme des équipements publics à réaliser.

Dans le cadre du programme des équipements publics établi, dans l'hypothèse où des suggestions techniques ou aléas apparaîtraient, et que ceux-ci venaient à modifier l'économie générale de la présente convention, les parties s'engagent à se réunir afin d'étudier la faisabilité du projet ; et le cas échéant, à conclure un avenant à la convention de PUP.

La METROPOLE et la SAS GGL AMENAGEMENT s'engagent à accepter un ajustement au coût réel de la participation dans l'hypothèse où le montant global de réalisation des équipements publics d'infrastructures mentionnés à l'article 5, à l'issue des derniers décomptes de travaux avant la livraison des travaux publics d'infrastructures (justificatifs à transmettre à la SAS GGL AMENAGEMENT), venait à être différent de l'estimation du coût prévisionnel des travaux.

Montpellier Méditerranée Métropole et la SAS GGL AMENAGEMENT s'engagent à accepter la conclusion d'un avenant à la présente convention afin d'ajuster le montant de la participation de la SAS GGL AMENAGEMENT.

ARTICLE 11 – DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, les futurs constructeurs inséreront dans toute demande de permis de construire portant sur les biens visés aux présentes un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 12 - LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Montpellier.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la METROPOLE dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'aménageur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 13 - ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à la METROPOLE.

ARTICLE 14 - EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis déposée par l'aménageur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 15 - FORMALITES DE PUBLICITE

Conformément aux articles R332-25-1 et R332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public au siège de la Métropole et en mairie de Fabrègues. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois au siège de la Métropole et en mairie de Fabrègues. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Métropole mentionné au R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour Montpellier Méditerranée Métropole, en son siège
- pour l'aménageur, en son siège social

Fait à Montpellier, le

En 3 exemplaires originaux

Montpellier Méditerranée Métropole ;

L'aménageur;

Annexe 1 : Plan de délimitation du périmètre du Projet Urbain Partenarial

Annexe 1 : Plan de délimitation du périmètre du Projet Urbain Partenarial

