



MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

« LINKCITY SUD-EST »

SUR LA COMMUNE DE FABREGUES

AVEC LA SOCIETE LINKCITY SUD-EST

SOMMAIRE

article 1 - Objet	4
ARTICLE 2 - Périmètre du projet urbain partenarial	4
ARTICLE 3 - Programme des équipements publics A REALISER	4
ARTICLE 4 – COUTS DES EQUIPEMENTS	5
ARTICLE 5 – partage des couts des équipements publics a realiser	5
ARTICLE 6 - Délais de réalisation des équipements publics	6
ARTICLE 7 - Montant de la Participation financière due par le CONSTRUCTEUR	7
ARTICLE 8 - Modalités de versement	7
Article 9 - Transfert du Permis - Mutation	8
ARTICLE 10 - Exonération de la taxe d'aménagement	8
ARTICLE 11 - PFAC	8
ARTICLE 12 - Evolution de la convention	8
ARTICLE 13 – Demande de permis de construire	9
ARTICLE 14 - Litiges	9
ARTICLE 15 - Entrée en vigueur	9
ARTICLE 16 - Effets	10
ARTICLE 17 - Formalités de publicité	10
ARTICLE 18 - Election de domicile	10

En application des dispositions des articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société LINKCITY SUD-EST, ayant son siège social ; Hub Business 3- Lyon-Saint Exupéry Aéroport
905 rue d'Espagne- CS 40008 - 69124 COLOMBIER-SAUGNIEU, Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro SIRET 343 156 154 00134.
Représentée par Madame Alice BONIDAN, en qualité de Directrice régionale,

La Société LINKCITY SUD-EST ou toute société se substituant,

Ci-après désigné « le constructeur »,

Et

La Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole représentée par Madame Chantal MARION, Vice-présidente Déléguée au développement économique, à l'enseignement supérieur, à la recherche et l'innovation, à la French Tech, à l'artisanat, à la planification urbaine (SCoT, PLUi) agissant en vertu de la délibération du conseil de Métropole n°en date du 20 septembre 2018.

Ci-après désignée « Montpellier Méditerranée Métropole »,

Préambule

Contexte

L'opération est située dans une zone pavillonnaire de la commune de Fabrègues. Elle est classée en zone UD au POS de Fabrègues.

La Société «LINKCITY SUD-EST» a déposé sur ce secteur, une demande de permis de construire n°03409518M0010 le 26 avril 2018, sur une unité foncière de 4 480 m², située sur la parcelle cadastrée AI75 au 54 avenue Georges Clémenceau.

Le permis de construire sera exécuté en une tranche.

Cette opération consiste en la création de 37 logements. 11 logements individuels dont 2 sociaux et 26 logements collectifs, dont 12 sociaux.

Compte tenu de sa localisation, et du nombre de logements prévus, la réalisation de ce programme nécessite des Aménagement VRD, indispensables pour assurer la desserte du programme, ainsi que la

Convention des produits du projet urbain partenarial – 22 août 2018

participation à l'extension d'équipements publics permettant l'accueil de la population supplémentaire générée par cette opération.

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Madame Chantal MARION, Vice-présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, et la société LINKCITY SUD-EST, représentée par Alice BONIDAN, futur constructeur, 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 :

« 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.

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.

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 le Constructeur.

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 4 480m², 54 avenue Georges Clémenceau à Fabrègues.

Ces limites correspondent au périmètre d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement (TA), conformément à l'article L 332-11-4 du code de l'urbanisme. La durée d'exonération est fixée à 5 ans.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Compte tenu de sa localisation, la réalisation de ce programme de logements nécessite :

- Le déplacement de deux candélabres
- La mise en place de mobilier urbain sur le trottoir pour délimiter l'accès et réalisation d'un revêtement faisant ressortir la chaussée de l'accès par rapport au trottoir.
- L'extension du réseau électrique sur 240ml
- La participation à la réalisation d'un réservoir de stockage supplémentaire d'eau potable.
- La participation à la création de classes supplémentaires
- La participation à la restauration scolaire
- La participation à la création en crèche de berceaux supplémentaires.

Les projets de construction inclus au périmètre participeront, à hauteur des besoins générés par les futurs usagers, au coût de réalisation de ces aménagements, via la présente convention de Projet Urbain Partenarial.

ARTICLE 4 – COUTS DES EQUIPEMENTS

Le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, évalué en phase avant-projet, est fixé à **577 577 € H.T.** et se ventile comme suit :

Equipements publics à réaliser	coût prévisionnel HT en €
Voirie : Déplacement de 2 candélabres; mise en place de mobilier urbain sur le trottoir pour délimiter l'accès; revêtement faisant ressortir la chaussée de l'accès par rapport au trottoir	17 288
Participation création d'un réservoir supplémentaire de stockage d'eau potable	19 129
Extension de 240 ml de réseau (40% pris en charge par Enedis)	70 880
Construction classe supplémentaire	24 600
Travaux de Restauration scolaire	435 680
Crèche: Création de 3 berceaux supplémentaires	10 000
Total PUP	577 577

Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études et de maîtrise d'œuvre.

ARTICLE 5 – PARTAGE DES COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de conventions de PUP sera mis à la charge des constructeurs, soit un montant prévisionnel de **108 107 € H.T.** selon les modalités de calcul suivant :

Les travaux d'Aménagement de voirie sont pris en charge à 100% par la collectivité.

Convention des produits du projet urbain partenarial – 22 août 2018

La participation à la création d'un réservoir supplémentaire de stockage d'eau potable est mis partiellement à la charge du constructeur sur la base d'un montant estimé par logement créé.

L'extension de 240ml, du réseau Enedis est prise en charge à 40% par Enedis le solde de 60% étant mis à la charge du constructeur, dans la mesure où l'extension répond uniquement aux besoins de l'opération.

La participation à la construction de classes scolaires supplémentaires est évaluée sur la base des données INSEE et en proportion du nombre de logements créés dans le cadre de la présente opération il ne s'agit de même pour le nombre de berceaux créés.

La participation à la restauration scolaire s'élève à 3% en proportion du nombre de logements créés dans le cadre de la présente opération.

La répartition des coûts est donc la suivantes :

Equipements publics à réaliser	coût prévisionnel HT	% privés	Part privés	% public	part public
Voirie : Déplacement de 2 candélabres; mise en place de mobilier urbain sur le trottoir pour délimiter l'accès; revêtement faisant ressortir la chaussée de l'accès par rapport au trottoir	17 288	0%	0	100%	17 288
Participation création d'un réservoir supplémentaire de stockage d'eau potable	19 129	100%	19 129	0%	0
Extension de 240 ml de réseau (40% pris en charge par Enedis)	70 880	60%	42 528	0%	0
Construction classe supplémentaire	24 600	100%	24 600	0%	0
Restauration scolaire: travaux	435 680	3%	11 850	0%	0
Crèche: Création de 3 berceaux supplémentaires	10 000	100%	10 000	0%	0
Total PUP	577 577		108 107		17 288

Seul le montant HT de l'opération sera mis à la charge des constructeurs suivant le tableau ci-dessus, la TVA applicable étant récupérée ultérieurement par Montpellier Méditerranée Métropole.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement 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.

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics d'infrastructure, mentionnés à l'article 3 seront lancés par Montpellier Méditerranée Métropole une fois que le permis de construire, mentionné en préambule, de la société LINKCITY SUD-EST sera purgé de tout recours (délai de recours administratif de 3 mois) et que le premier versement mentionné à l'article 8 sera réalisé. Les travaux seront réalisés, à partir de ce premier versement, dans un **délai maximum de 12 mois**.

Si les équipements publics d'infrastructure définis à l'article 3 n'étaient pas achevés dans les délais ci-dessus, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seraient alors restituées au constructeur sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

ARTICLE 7 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

La société LINKCITY SUD-EST 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 nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, selon les conditions prévues à l'article 6.

Le montant de la participation totale à la charge de la société LINKCITY SUD-EST s'élève par conséquent au montant prévisionnel de **108 107 € H.T.**

Les parties conviennent que ce montant pourra être ajusté à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5% du coût total prévisionnel (cf. art 4 de la présente).

Au-delà de 5%, il pourra être procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant (cf. article 12 de la présente).

Modalités de réajustement éventuel du coût total de réalisation des travaux :

- Dans les 15 jours suivants la date de purge du recours des tiers à l'encontre du permis de construire n°03409518M0010 déposé le 26 avril 2018 en mairie de Fabrègues et préalablement au démarrage des travaux, une estimation du coût de réalisation des travaux sera réalisée lors d'une réunion de coordination,
- à l'issue de la réception des travaux de voirie et réseaux divers, une éventuelle actualisation des coûts sera réalisée par la Métropole,

Enfin, si pour quelque cause que ce soit, l'opération objet du permis de construire était abandonnée par la société LINKCITY SUD-EST, sa participation sur les sommes déjà engagées par la Métropole, en fonction des pourcentages fixés à l'article 5, serait due.

ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT

La société LINKCITY SUD-EST procédera au paiement de la participation financière, visée à l'article 7, selon les modalités suivantes :

- CONTRIBUTION FONCIERE
Sans objet
- EN NUMERAIRE

Le paiement de la participation financière arrêtée à l'article 7 interviendra en 3 versements :

- 50 % de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction,

- 30 % de la somme six mois après la déclaration d'ouverture de chantier
- Le solde à la livraison des travaux publics VRD, après levée des réserves, et selon ajustement au coût réel, conformément à l'article 12.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Métropole dans un délai minimum de 1 mois suivant la date de déclaration d'ouverture de chantier transmise par le constructeur.

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 en mairie de Fabrègues.

La Société Linkcity aura l'obligation de communiquer expressément copie de la Déclaration d'ouverture de chantier (D.O.C) déposé en Mairie, à Montpellier Méditerranée Métropole.

ARTICLE 9 - 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 de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées 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 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.

Le constructeur 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 de construire.

ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de 5 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.

ARTICLE 11 - PFAC

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, prévoit des travaux d'assainissement. Compte tenu du contexte de l'opération, les travaux d'assainissement sont exclus du programme des équipements publics, et soumis en totalité à la PFAC.

ARTICLE 12 - 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 devront être convenues d'un commun accord entre les parties, et le cas échéant devront faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Ces avenants, approuvés par les parties à la convention, devront être signés par Madame La vice-Présidente Chantal MARION, dûment autorisé par délibération du Conseil de Métropole.

Tel sera notamment le cas des modifications portant sur la programmation des équipements publics, le calendrier de réalisation des équipements publics, l'échéancier de paiement des participations par le constructeur LINKCITY SUD-EST.

Conformément à l'article 7 de la présente convention, les parties conviennent que :

- le montant de la participation pourra être ajusté à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5% du coût total prévisionnel (cf. art 4 de la présente).
- au-delà de 5%, il pourra être procédé à un réajustement du montant de la participation par voie d'avenant ou à une révision qualitative du programme des équipements publics non réalisés.

Les modalités de réajustement éventuel du coût total de réalisation des travaux sont définies à l'article 7 de la présente convention.

ARTICLE 13 – DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, le constructeur insérera dans toute demande de permis de construire sur le périmètre du PUP un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 14 - 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 Montpellier Méditerranée Métropole dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention du PUP initiale est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à l'Hôtel de Métropole.

La présente convention sera toutefois déclarée caduque, sans versement d'indemnités si pour quelques cause que ce soit, n'est pas réalisée l'acquisition de la parcelle, nécessaire à l'opération globale.

ARTICLE 16 - EFFETS

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

Si par impossible 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 17 - 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 Montpellier Méditerranée 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 Montpellier Méditerranée 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 18 - ELECTION DE DOMICILE

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

- pour la Métropole, en son siège
- pour le Constructeur, LINKCITY SUD-EST, en son siège social

Fait à Montpellier le 25 SEP. 2019

En 3 exemplaires originaux

Pour Montpellier Méditerranée Métropole,



Chantal MARION,
Vice- présidente de Montpellier Méditerranée
Métropole

Pour la société LINKCITY SUD-EST,



Alice BONIDAN
La directrice régionale,

OPERATION « Linkcity »

Montpellier Méditerranée Métropole
-Linkcity Sud-Est

ANNEXE 1 – Plan de localisation



Convention des produits du projet urbain partenarial – 22 août 2018

**ANNEXE 2 – Périmètre du Projet Urbain Partenarial
(Exonération de TA - part métropolitaine- pour 5 ans)**

