



Mairie  
8, avenue Paul Doumer  
34 690 FABRÈGUES  
Tél : 04.67.85.11.57



50, place Zeus  
34 000  
MONTPELLIER  
Tél :  
04.67.13.60.00

# Montpellier Méditerranée Métropole commune de FABRÈGUES

## Plan Local d'Urbanisme

# 5.9

### Annexes Projets Urbains Partenariaux



1122, avenue du Pirée  
Le Dôme  
34 000 MONTPELLIER  
: 04.67.47.64.01 Tél : 04.67.47.64.01



13, rue Terral  
34 000 MONTPELLIER  
Tél : 04.99.06.01.59



1740, avenue du Maréchal Juin  
30 900 NIMES  
Tél : 04.66.28.19.05  
Tel : 04.86.40.84.23



1122, avenue du Pirée  
Le Dôme  
34 000 MONTPELLIER



546, rue Baruch de Spinoza  
AGROPARC  
84000 AVIGNON Tél



---

**MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE**

**COMMUNE DE « FABREGUES »**

---

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**

**« ANCIENNE GARE »**

**AVEC LA SOCIETE « SNC IP1R »**

---

## SOMMAIRE

---

|  |    |
|--|----|
| ARTICLE 1 - OBJET.....   | 6  |
| ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL.....  | 6  |
| ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....                                  | 6  |
| ARTICLE 4 - COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....                                      | 7  |
| ARTICLE 5 - PARTAGE DES COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....                          | 7  |
| ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....                                 | 8  |
| ARTICLE 7 - PARTICIPATION FINANCIERE DUE LE CONSTRUCTEUR.....                                  | 9  |
| ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR..... | 9  |
| ARTICLE 9 - TRANSFERT DE L'AUTORISATION D'URBANISME - MUTATION.....                            | 9  |
| ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT.....   | 10 |
| ARTICLE 11 - PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC).....            | 10 |
| ARTICLE 12 - EVOLUTION DES TERMES DE LA PRESENTE CONVENTION.....                               | 10 |
| ARTICLE 13 - DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME.....   | 11 |
| ARTICLE 14 - LITIGES.....  | 11 |
| ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA PREENTE CONVENTION.....                                   | 11 |
| ARTICLE 16 - EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION.....   | 11 |
| ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE.....   | 12 |

NR  
S

20  
34

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 « SNC IP1R »** ayant son siège social au 27 rue Camille Desmoulins, 92130 Issy les Moulineaux, Immatriculée au RCS de Nanterre, sous le numéro 844 198 960, représentée par Monsieur FRANC.

Ci-après désigné « le constructeur »,

Et,

**Montpellier Méditerranée Métropole**

Représentée par Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière », agissant en vertu de la décision N° MD2021-1202 en date du 27/12/2021.

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole ».

AK  
S

AK



## Préambule

---

Le secteur de l'ancienne gare ferroviaire à Fabrègues est situé en entrée de ville, au nord de la commune. Celui-ci est un secteur à vocation principale d'habitat de moyenne à forte densité, correspondant aux extensions contemporaines de l'urbanisation. Il est classé en zone UC3a au PLU de la commune de Fabrègues.

La société « SNC IP1R » projette une opération de construction sur une unité foncière d'environ 5 882 m<sup>2</sup> sur la parcelle AT0195. Le programme prévisionnel de cette opération comprend 28 logements en R+1, dont 10 logements sociaux, pour une surface de plancher d'environ 2 145m<sup>2</sup>. Le projet comptabilise 56 places de stationnement en aérien, dont 10 places visiteurs.

La société « SNC IP1R » a confié la conception du projet de construction à « Garcia Diaz Architecture », société d'architecture.

Compte tenu de sa localisation, et du nombre de logements prévus, la réalisation de ce programme nécessite la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière », et la société « SNC IP1R » représentée par Monsieur FRANC 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](#), 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'Etat ;

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'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. 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 décidant 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'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.*

*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. »*

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 2 à la présente convention et représente environ 5 882 m<sup>2</sup> dans le quartier de l'ancienne gare ferroviaire à Fabrègues.

## ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

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

- Des travaux d'aménagements de l'espace public (voirie, modes actifs, pluvial urbain, éclairage urbain, ...)  
comprenant :
  - La reprise du giratoire pour sécuriser l'accès au projet et de la benne à ordures ménagères (Reprise de la chaussée, espaces vert, éclairage, signalétique et marquage à reprendre, hydraulique, et enfouissement des réseaux)
  - La création d'un plateau Route de Saussan pour ralentir la vitesse des véhicules motorisés
  - La reprise du trottoir et de la chaussée sur la partie haute de la rue des Jardiniers
  - La sécurisation de la bande cyclable sur la partie haute de la rue des Jardiniers
- Des travaux sur le réseau d'assainissement des eaux usées, comprenant :
  - La création d'une extension de réseau rue des Jardiniers
- Des travaux d'extension de la station d'épuration des eaux usées (STEP).
- Des travaux sur le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI), comprenant :
  - Un poteau incendie (PEI) est à créer au droit de l'entrée de l'opération
- Des travaux sur le réseau d'adduction électrique.
- Des travaux d'équipements publics de superstructures, comprenant :
  - Une participation à la création de classe élémentaire
  - Une participation à la création de classe maternelle
  - Une participation aux travaux d'extension du restaurant scolaire
  - Une participation à la création de place en crèche

Le constructeur inclus au périmètre d'application de la présente convention participera, 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 – COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER**

Le coût prévisionnel équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, dans le périmètre fixé par la présente convention, est établi par Montpellier Méditerranée Métropole :

- En tant que maître d'ouvrage pour les équipements publics relevant de sa compétence ;
- En reprenant les estimations financières fournies par les autres personnes publiques assurant la maîtrise d'ouvrage des autres équipements publics.

Sur cette base, le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, ainsi évalué en phase avant-projet, est fixé à **458 580.63 € H.T.** et se ventile comme suit :

| Programme d'équipements   | Maîtrise d'ouvrage                       | Coût H.T.           |
|---|--|---------------------|
| Travaux sur le réseau d'assainissement des eaux usées (EU)                              | Montpellier Méditerranée Métropole (DEA) | 32 747,00 €         |
| Travaux d'extension de la station d'épuration des eaux usées (STEP)                     | Montpellier Méditerranée Métropole (DEA) | 22 316,00 €         |
| Travaux d'aménagements de l'espace public   | Montpellier Méditerranée Métropole       | 339 375,96 €        |
| Travaux sur le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI)                    | Montpellier Méditerranée Métropole (DEA) | 10 000,00 €         |
| Travaux sur le réseau d'adduction électrique (40% du montant pris en charge par ENEDIS) | Enedis                                   | 26 666,67 €         |
| Équipements publics de superstructures  | Commune de Fabrègues                     | 27 475,01 €         |
| <b>Total général du programme</b>   |  | <b>458 580,63 €</b> |
| <i>Pour information uniquement : Total général du programme + MOA 3%</i>                |  | <i>472 338,05 €</i> |

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

Pour rappel, il est entendu que ce coût prévisionnel ne prend pas en compte les équipements propres (cf. article L.33215 du Code de l'urbanisme) à l'opération d'aménagement ou de construction.

**ARTICLE 5 – PARTAGE DES COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER**

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre d'application de la présente convention de PUP sera mis à la charge du constructeur, soit un montant prévisionnel de **347 989.65 € H.T.** réparti comme suit :



| Programme d'équipements   | Maîtrise d'ouvrage                       | Coût H.T.           | Part du promoteur     |                             | Part publique         |                         |
|---|--|---------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|
|   |  |                     | Taux de participation | Montant de la participation | Taux de participation | Participation numéraire |
| Travaux sur le réseau d'assainissement des eaux usées (EU)                              | Montpellier Méditerranée Métropole (DEA) | 32 747,00 €         | 87%                   | 28 489,89 €                 | 13%                   | 4 257,11 €              |
| Travaux d'extension de la station d'épuration des eaux usées (STEP)                     | Montpellier Méditerranée Métropole (DEA) | 22 316,00 €         | Forfait               | 22 316,00 €                 | 0%                    | - €                     |
| Travaux d'aménagements de l'espace public   | Montpellier Méditerranée Métropole       | 339 375,96 €        | 72%                   | 244 708,75 €                | 28%                   | 94 667,21 €             |
| Travaux sur le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI)                    | Montpellier Méditerranée Métropole (DEA) | 10 000,00 €         | 90%                   | 9 000,00 €                  | 10%                   | 1 000,00 €              |
| Travaux sur le réseau d'adduction électrique (40% du montant pris en charge par ENEDIS) | Enedis                                   | 26 666,67 €         | 60%                   | 16 000,00 €                 | 0%                    | - €                     |
| Équipements publics de superstructures  | Commune de Fabrègues                     | 27 475,01 €         | Forfait               | 27 475,01 €                 | 0%                    | - €                     |
| <b>Total général du programme</b>   |  | <b>458 580,63 €</b> |                       | <b>347 989,65 €</b>         |                       | <b>99 924,32 €</b>      |
| <i>Pour information uniquement : Total général du programme + MOA 3%</i>                |  | <i>472 338,05 €</i> |                       | <i>347 989,65 €</i>         |                       | <i>99 924,32 €</i>      |

L'article L332-11-3 du Code de l'urbanisme énonce que « 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 ».

En application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, les différentes personnes publiques assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics, percevront directement le montant de la participation (hors taxe) mentionnée dans le tableau ci-dessus, en ce qui concerne le financement des équipements publics dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage.

#### ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront lancés une fois que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) sera déposée en Mairie de Fabrègues et que le premier versement mentionné à l'article 8 sera réalisé.

Une réunion de coordination entre les différents maîtres d'ouvrage publics et les constructeurs sera organisée dans les conditions décrites à l'article 12 de la présente convention, préalablement au démarrage des travaux des équipements publics. Elle permettra notamment de coordonner le phasage et les délais de réalisation des travaux des équipements publics avec l'avancement et les besoins de l'opération de construction et fixera les délais de mise en service.

Le délai de réalisation des travaux des équipements publics répondra aux objectifs de mise en service suivants selon l'avancement et les besoins de l'opération :

- Des équipements minima nécessaires à la mise en chantier de l'opération ;
- De la desserte adaptée à une mise en service partielle de l'opération ;
- À l'achèvement de l'opération, de la desserte complète et définitive des terrains.

En l'absence d'achèvement des équipements publics définis à l'article 3 dans les délais prescrits, les parties s'engagent à rechercher ensemble la mise au point d'un avenant qui aura pour objet de permettre l'achèvement et la réalisation desdits équipements. En l'absence d'accord, les sommes correspondant au coût des travaux non réalisés seront alors restituées au constructeur.



Si les équipements publics 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 - PARTICIPATION FINANCIERE DUE LE CONSTRUCTEUR

Le constructeur 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, fraction telle que prévue à l'article 5.

Le montant de la participation totale à la charge du constructeur s'élève par conséquent au montant prévisionnel de **347 989.65 € H.T.**

Enfin, si pour quelque cause que ce soit, l'opération objet de l'autorisation d'urbanisme était abandonnée par le constructeur, sa participation sur les sommes déjà engagées par l'ensemble des maîtres d'ouvrage du programme de travaux tel que mentionné à l'article 5, en fonction des pourcentages fixés à l'article 5, serait due.

#### ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

Le constructeur inclus dans le périmètre d'application de la présente convention, procédera(ont) au paiement de la participation financière, visée aux articles 5 et 7, selon les modalités suivantes :

- Contribution foncière : Aucune contribution foncière
- Contribution numéraire :

Le paiement de la participation financière arrêtée aux articles 5 et 7 interviendra comme suit :

- 50% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction,
- 40% de la somme douze mois après la déclaration d'ouverture de chantier.
- Le solde à la fin des travaux des équipements publics d'infrastructure et selon ajustement au coût réel, conformément à l'article 12.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recette émis par **chaque personne publique, mentionnée à l'article 5, assurant la maîtrise d'ouvrage d'un ou plusieurs équipements publics.**

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.

#### ARTICLE 9 - TRANSFERT DE L'AUTORISATION D'URBANISME - 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 d'autorisation d'urbanisme, 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, sur le périmètre d'application de la présente convention tel que mentionné à l'article 2, est de 5 ans à compter de la date d'exécution des mesures de publicités tel que mentionné à l'article 15.

#### ARTICLE 11 – PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC)

Le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, prévoit une participation de la société « SNC IP1R » au financement des travaux d'assainissement.

En vertu du principe de non-cumul des participations ayant le même objet, l'autorisation d'urbanisme mentionnée au préambule est exonérée de la PFAC.

#### ARTICLE 12 - EVOLUTION DES TERMES DE LA PRESENTE CONVENTION

**Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.**

Ces avenants, approuvés par les parties à la convention, devront être signés par Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente dûment autorisée par délibération du Conseil de Métropole et par le représentant légal de la société « SNC IP1R ».

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.

**En dérogation au paragraphe précédent du présent article, les parties conviennent que :**

- Le montant de la participation mentionnée à l'article 7 pourra être ajusté, sans conclusion d'avenant, à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5% du montant de la participation mentionnée à l'article 7. Au-delà ou en deçà de 5%, il sera procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant tel que mentionné au précédent paragraphe.
- Les adaptations de calendrier permettant de faire correspondre au mieux les interventions des différents maîtres d'ouvrage aux besoins de l'opération objet de la présente convention pourront être ajustées, sans conclusion d'avenant.

**Réunions de coordination entre les différents maîtres d'ouvrage publics et le constructeur** pouvant conduire à un éventuel réajustement du coût total de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 4 et par extension du montant de la participation mentionnée à l'article 7 :

- Suite au dépôt de la DOC mentionnée à l'article 6 et préalablement au démarrage des travaux des équipements publics une première réunion sera organisée. Celle-ci permettra une présentation des coûts travaux en phase PRO/DCE et des plannings de travaux par chaque maître d'ouvrage ainsi que les modalités de coordination des interventions des différents équipements publics.
- Avant la fin des travaux de réalisation des équipements publics une deuxième réunion sera organisée. Celle-ci permettra à chaque maître d'ouvrage de présenter l'atterrissage financier des travaux qu'il a conduit et de consolider le coût des équipements publics.

Il est entendu que les dispositions du présent article sont applicables aux travaux réalisés par l'ensemble des personnes publiques maîtres d'ouvrage tel que mentionné à l'article 5.



### ARTICLE 13 – DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, Le constructeur insérera, dans toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée au sein du périmètre d'application de la présente convention, un extrait de la présente 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 Montpellier Méditerranée Métropole dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de la présente convention.

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 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA PREENTE CONVENTION

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 mentionné au R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales en ce qui concerne Montpellier Méditerranée Métropole.

Par ailleurs et 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.

### ARTICLE 16 – EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la ou les demande(s) d'autorisation d'urbanisme déposée(s) par le constructeur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.



**ARTICLE 17 - 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 le constructeur en son siège social.

Fait à Montpellier, le

**13 JAN. 2022**

En 3 exemplaires originaux

**Pour Montpellier Méditerranée  
Métropole**

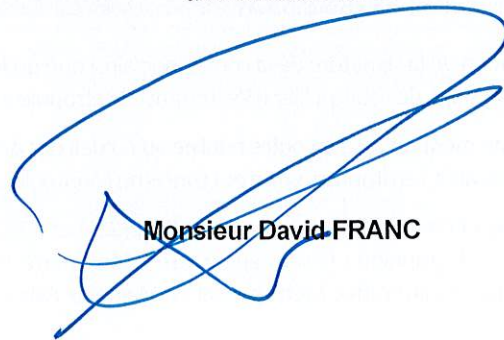
**Madame la Vice-Présidente dans le  
domaine « Aménagement durable du  
territoire, urbanisme et maîtrise  
foncière »**



**Coralie MANTION**

**Pour la société « IP1R »**

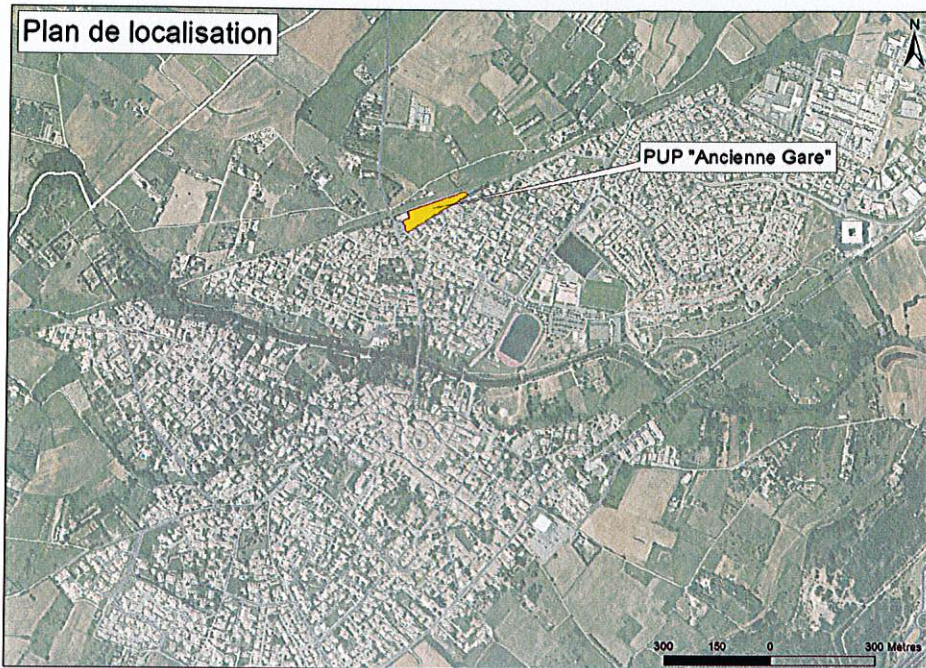
**SNC IP1R**  
621 rue Georges Méliès - @7 Center - CA Center  
34000 MONTPELLIER  
Tél. 04 11 11 12 50  
SNC au capital de 10 000 €  
SIREN 844 198 960 - NAF 4110 A



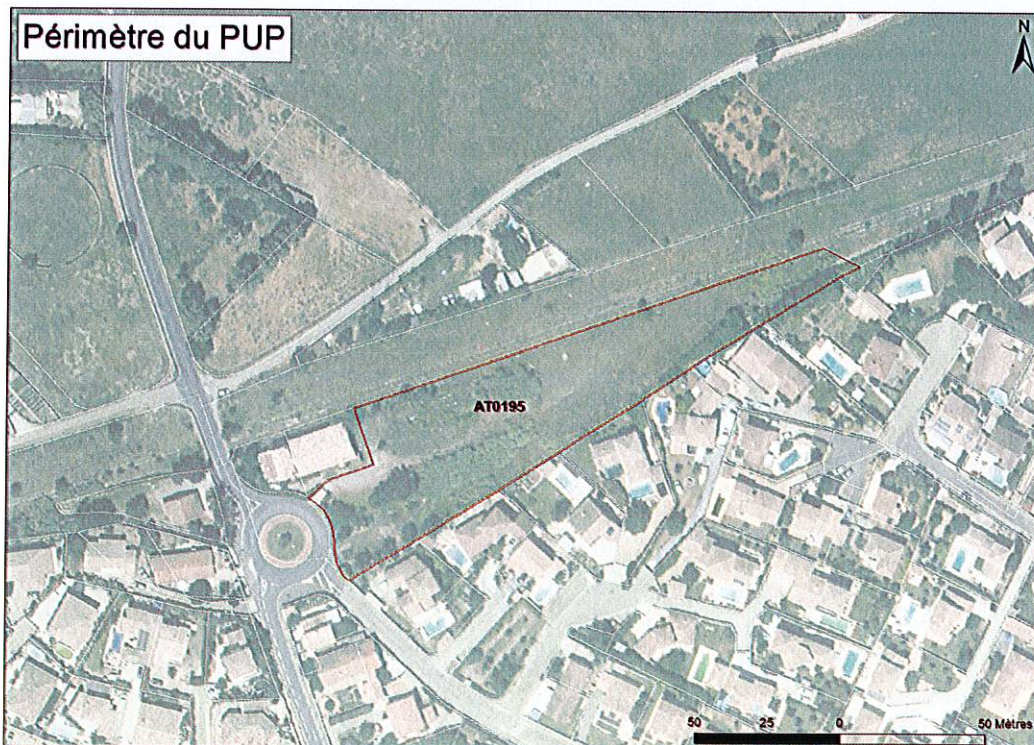
**Monsieur David FRANC**



ANNEXE 1- Plan de situation (Exonération de TA - part métropolitaine - pour 5 ans)



ANNEXE 2- Périmètre d'application de la présente convention de Projet Urbain Partenarial « Ancienne Gare »  
(Exonération de TA - part métropolitaine - pour 5 ans)





Journal of Applied Behavior Analysis



Journal of Applied Behavior Analysis

Journal of Applied Behavior Analysis

10







Extrait du registre des  
délibérations de Montpellier  
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement  
durables du territoire, foncier

Séance ordinaire du jeudi 20 septembre 2018

L'an deux mille-dix-huit et le vingt septembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Sonia KERANGUEVEN, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS, Josy SCHWARTZ, suppléant de Laurent JAOUÏ, Claudine VASSAS MEJRI, suppléant de Gilbert PASTOR.

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Jean-Marc ALAUZET, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Christophe COUR, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Michel FRAYSSE, Isabelle GIANIEL, Pascal KRZYZANSKI, Marie-Christine PANOS, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Renaud CALVAT, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Audrey LLEDO, Julie FRÊCHE.

## **Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) Linkcity - Commune de Fabrègues - Approbation du projet de convention initiale - Approbation de la conventions de reversement avec la commune de Fabrègues - Autorisation de signature**

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Cet outil est défini, notamment 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 Etablissements 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 nécessaire et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci peut leur être attribuée.

La société LINKCITY, titulaire d'une promesse de vente de la parcelle cadastrée AI75, sur le territoire de la Commune de Fabrègues et pour une superficie totale de 4 480m<sup>2</sup>, envisage de réaliser une opération de construction.

Cette opération consiste en la création d'un lotissement de 37 logements. 11 logements individuels dont 2 sociaux et 26 logements collectifs dont 12 sociaux.

Cette opération rendant nécessaire un certain nombre d'aménagements et de travaux d'extension de réseaux, la société LINKCITY s'est rapprochée de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la conclusion d'une convention de PUP. Ces Aménagements et travaux sont les suivants :

- 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.

Les participations financières demandées pour la réalisation de l'extension des bâtiments de superstructure sont les suivants :

- la participation à la création de classes supplémentaires ;
- la participation à la restauration scolaire ;
- la participation à la création en crèche de berceaux supplémentaires.

La convention de PUP ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, constructeurs, aménageurs 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.

Après identification des besoins des usagers de cette opération, le montant du coût total HT des équipements publics est égal à 577 577 € HT. La part mise à la charge de l'aménageur est le suivant :

- les travaux d'aménagement de voirie estimé à 17 288 € HT ;
- 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, soit 19 129 € HT ;
- l'extension de 240ml, du réseau Enedis est prise en charge à 40% par Enedis, le solde de 60%, soit 42 528 € HT, 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, soit 24 600 € HT ;
- il en est de même pour le nombre de berceaux créés, dont la participation s'élève à 10 000 € HT ;



- la participation à la restauration scolaire s'élève à 3% en proportion du nombre de logements créés dans le cadre de la présente opération soit 11 850 € HT.

Aucune contribution foncière n'est prévue dans le cadre de cette convention de PUP.

Ce tableau présente la répartition des coûts des équipements publics à réaliser :

| 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             |
| Participation travaux pour restauration scolaire (participation sur la base du nombre de logement créé)   | 435 680              | 3%       | 11 850         | 0%       | 0             |
| Crèche : création de trois berceaux supplémentaires   | 10 000               | 100%     | 10 000         | 0%       | 0             |
| <b>Total PUP</b>  | <b>577 577</b>       |          | <b>108 108</b> |          | <b>17 288</b> |

Ce PUP propose donc de mettre à la charge de la société LINKCITY la réalisation d'une part des aménagements qui s'élève à 108 108 € HT. La convention sera passée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société LINKCITY et précisera toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière. Le périmètre du PUP correspond à l'emprise du terrain d'assiette du PUP et exonère cette parcelle de taxe d'aménagement (part métropolitaine) pour une durée maximale de cinq ans. Une quote-part de cette participation, soit 46 450 € HT, sera reversée par Montpellier Méditerranée Métropole à la Commune de Fabrègues pour la participation aux équipements publics de superstructure relevant de sa compétence. Les modalités de ce reversement sont définies par voie de convention.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- approuver la mise en œuvre d'une procédure de projet urbain partenarial tel qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver le périmètre du projet urbain partenarial ;
- approuver les termes de la convention de projet urbain partenarial établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société LINKCITY et notamment le montant de participation de la société au vu du coût prévisionnel de l'opération, de la nature des travaux ainsi que du périmètre du projet ;
- exclure le secteur délimité du champ d'application de la taxe d'aménagement (part métropolitaine) au sein du périmètre de ladite convention pour une durée de 5 années,
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de la Métropole, chapitre 908 ;
- approuver le projet de convention de reversement établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune de Fabrègues
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer les trois conventions précitées ainsi que tout document relatif à cette affaire

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 86 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 24/09/18

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 24 septembre 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20180920-55344-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 24/09/18

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Annexes à la délibérations

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.





---

**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 equipements 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 construlre .....                              | 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° ~~M. 2018-114~~ 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 m<sup>2</sup>, 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 480m<sup>2</sup>, 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 :

| <b>Equipements publics à réaliser</b>  | <b>coût prévisionnel HT en €</b> |
|--|----------------------------------|
| <i>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</i> | 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                           |
| <b>Total PUP</b>   | <b>577 577</b>                   |

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             |
| <b>Total PUP</b>  | <b>577 577</b>       |          | <b>108 107</b> |          | <b>17 288</b> |

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 réalisé l'acquisition de 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. 2018

En 3 exemplaires originaux

Pour Montpellier Méditerranée Métropole,



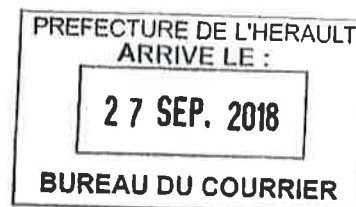
Chantal MARION,  
Vice-présidente de Montpellier Méditerranée  
Métropole

Pour la société LINKCITY SUD-EST,



Alice BONIDAN  
La directrice régionale,

Convention des produits du projet urbain partenarial – 22 août 2018



OPERATION « Linkcity »

Montpellier Méditerranée Métropole  
-Linkcity Sud-Est

ANNEXE 1 – Plan de localisation

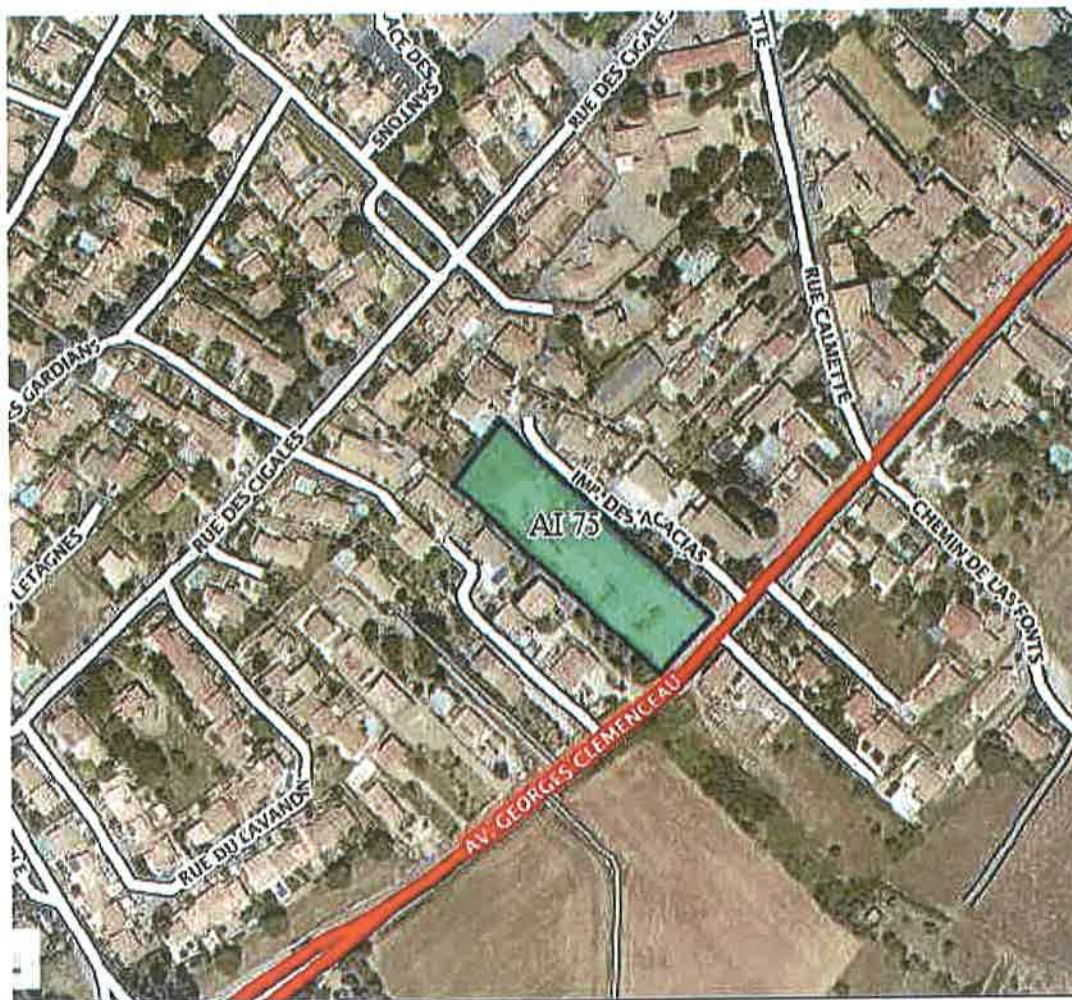


Convention des produits du projet urbain partenarial – 22 août 2018

N  
B



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



AB



**Direction Aménagement des Secteurs Territoriaux**  
Service Projets Stratégiques Transversaux

**Extrait du registre des  
Décisions de Montpellier  
Méditerranée Métropole**

**Décision relative à la signature d'une  
convention de Projet Urbain Partenarial  
(PUP) dite ' Chemin des Létagnes ' avec la  
société "Guiraudon Aménagement" sur la  
commune de Fabrègues**

**Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole,**

- VU l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales ;
- VU la délibération relative à l'élection de Monsieur Michaël DELAFOSSE en qualité de Président le 15 juillet 2020 ;
- VU la délibération établissant la liste des délégations permanentes accordées au Président par le Conseil de Métropole et notamment celle d'approuver la signature des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) telle que prévues à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme ;
- VU la délibération relative à l'élection de Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente le 15 juillet 2020 ;
- VU l'arrêté portant délégation de fonction à Madame Coralie MANTION dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière » ;
- VU les articles L.332-11-3, L.332-11-4 et suivants du Code de l'urbanisme ;

**- CONSIDERANT :**

- le projet de la société « Guiraudon Aménagement » qui projette une opération de construction de 16 logements dont 9 logements individuels libres, de 6 logements sociaux et de 1 logement en accession abordable sur les parcelles cadastrées AL0284 et AL0008 d'une surface totale d'environ 5 469 m<sup>2</sup> ;
- que la réalisation de ce programme de logements nécessite la réalisation d'équipements publics (aménagement de la voirie, création de cheminement piéton et enfouissement des réseaux Enedis et Télécom) et des travaux de superstructure de compétence communale ;
- qu'il y a lieu de signer une convention de PUP entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « Guiraudon Aménagement » ;
- que cette convention met à la charge de la société « Guiraudon Aménagement » le coût des équipements publics à réaliser permettant de répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention.

**D E C I D E**

**ARTICLE 1 :** Une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) doit être signée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « Guiraudon Aménagement » représentée par Monsieur Michel Guiraudon, dont le projet est annexé à la présente décision.

**ARTICLE 2 :** Le montant prévisionnel de la participation totale à la charge de la société « Guiraudon Aménagement », dans le cadre de la convention précitée, s'élève à **158 742 € HT**.

**ARTICLE 3 :** La part intercommunale de la taxe d'aménagement, sur le périmètre d'application de la présente convention, sera exonérée pendant 5 ans à compter du caractère exécutoire de ladite convention.

**ARTICLE 4 :** Les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de Montpellier Méditerranée Métropole.

**ARTICLE 5 :** Toute personne ayant reçu délégation à cet effet est autorisée à signer la convention de Projet Urbain Partenarial et, plus généralement, tout document relatif à cette affaire.

**ARTICLE 6 :** Monsieur le Directeur Général des Services de Montpellier Méditerranée Métropole et Monsieur le Trésorier Principal Municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.



Montpellier, le 18 sept. 2020

Monsieur le Président  
Signé.

Michaël DELAFOSSE

**Publiée le :** 18 sept. 2020

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20200715-138846-CC-1-1

Acte certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 18 sept. 2020

Réception en Préfecture : 18 sept. 2020

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Projet de convention de PUP "Chemin des Létagnes"

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.





---

**MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE**

**COMMUNE DE « FABREGUES »**

---

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**

**« CHEMIN DES LETAGNES »**

**AVEC LA SOCIETE « GUIRAUDON AMENAGEMENT »**

---

~

76



## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| ARTICLE 1 - OBJET .....  | 6  |
| ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL .....   | 6  |
| ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....  | 6  |
| ARTICLE 4 – COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....  | 6  |
| ARTICLE 5 – PARTAGE DES COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....  | 7  |
| ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....   | 8  |
| ARTICLE 7 – PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE(S) PROPIETAIRE(S) FONCIER ou LE(S) CONSTRUCTEUR(S) ou L'AMENAGEUR(S).....                              | 9  |
| ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE(S) PROPIETAIRE(S) FONCIER ou LE(S) CONSTRUCTEUR(S) ou L'AMENAGEUR(S)..... | 9  |
| ARTICLE 9 - TRANSFERT DE L'AUTORISATION D'URBANISME - MUTATION.....  | 10 |
| ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT.....   | 10 |
| ARTICLE 11 – PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC).....  | 10 |
| ARTICLE 12 - EVOLUTION DES TERMES DE LA PRESENTE CONVENTION .....  | 10 |
| ARTICLE 13 – DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME.....   | 11 |
| ARTICLE 14 - LITIGES.....  | 11 |
| ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA PREENTE CONVENTION .....  | 11 |
| ARTICLE 16 – EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION .....  | 12 |
| ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE .....  | 12 |

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 « Guiraudon Aménagement »**, ayant son siège social au 1401 Avenue du Mondial 98, 34000 Montpellier, et immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro B 352 545 222, représentée par Monsieur Michel Guiraudon.  
Ci-après désigné « l'aménageur »,

Et,

**Montpellier Méditerranée Métropole**

Représentée par le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, Monsieur Michaël DELAFOSSE agissant en vertu de la Décision n° ..... en date du .....

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole ».

Handwritten initials and a checkmark.

## Préambule

### Contexte

La Société « Guiraudon Aménagement », souhaite déposer un permis d'aménager sur une unité foncière d'environ 5469 m<sup>2</sup>, constituée par les parcelles cadastrées AL0284 et AL008 sur la commune de Fabrègues.

La société « Guiraudon Aménagement » a confié la conception du projet d'aménagement à Monsieur Frédéric BENOIT, géomètre-expert DPLG.

Le programme prévisionnel de cette opération d'aménagement prévoit la création de 16 logements dont 9 logements individuels libres, de 6 logements sociaux et de 1 logement en accession abordable, pour une surface totale de 5 469 m<sup>2</sup>. Le programme prévoit également la création de 8 places de stationnements.

Compte tenu de sa localisation, et du nombre de logements prévus, la réalisation de ce programme nécessite la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du Code l'urbanisme.

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par le Président de Montpellier Méditerranée Métropole Michaël DELAFOSSE et la société « Guiraudon Aménagement », représentée par Monsieur Michel Guiraudon, 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, 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'Etat ;***

***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'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. 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 décidant 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'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.*

*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. »*

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

Handwritten marks: a stylized 'z' and a signature 'MC'.

## ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens des alinéas 1 et 3 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 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 environ 5 469 m<sup>2</sup> à Fabrègues.

## ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

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

- Des travaux d'aménagements de l'espace public comprenant :

### Chemin des Létagnes :

- La reprise de la chaussée au droit de l'opération
- La création d'un trottoir simple
- L'enfouissement des réseaux aériens (Enedis BT – Télécom et éclairage public)

### Chemin de Pountiou :

- Création d'une traversée piétonne
- Reprise d'un trottoir au droit de l'accès à l'opération
- Des travaux d'équipements publics de superstructures, comprenant :
  - Une participation à la création de classes en école élémentaire et au restaurant scolaire.
  - Une participation à la création de place en crèche

L'aménageur de l'opération inclus au périmètre d'application de la présente convention participera, 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 PUBLICS A REALISER

Le coût prévisionnel équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, dans le périmètre fixé par la présente convention, est établi par Montpellier Méditerranée Métropole :

- En tant que maître d'ouvrage pour les équipements publics relevant de sa compétence ;
- En reprenant les estimations financières fournies par les autres personnes publiques assurant la maîtrise d'ouvrage des autres équipements publics.

Sur cette base, le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, ainsi évalué en phase avant-projet, est fixé à **239 811 € H.T.** et se ventile comme suit :

| Programme d'équipements  | Maîtrise d'ouvrage | Coût H.T.      |
|--|--------------------|----------------|
| Travaux d'aménagements de l'espace public au droit de l'opération : voirie et enfouissement des réseaux aériens (dont foncier 117 m <sup>2</sup> ) | 3M                 | 125 909        |
| Aménagement d'une continuité piétonne  | 3M                 | 93 000         |
| Travaux d'équipements de superstructures communaux   | Commune            | 20 901         |
| <b>Total général du programme</b>  |                    | <b>239 811</b> |
| <i>Pour information : Total général du programme + MOA 3M (3%)</i>   |                    | 247 005        |

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

Pour rappel, il est entendu que ce coût prévisionnel ne prend pas en compte les équipements propres (cf. article L.33215 du Code l'urbanisme) à l'opération d'aménagement.

**La mise à disposition de foncier**, conformément à l'article R332-16 du code de l'urbanisme: « Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz nécessaires pour l'opération ... ». Par conséquent, l'aménageur supportera sans indemnité l'installation du poste de transformation et son raccordement au réseau public situé en limite du périmètre de la présente convention.

**Le dévoiement de réseaux publics** faisant l'objet de servitude de tréfonds grevant le périmètre d'application de la présente convention. Accord de servitude des réseaux publics traversant l'emprise.

#### ARTICLE 5 – PARTAGE DES COÛTS 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 l'aménageur soit un montant prévisionnel de **158 742 € H.T.** réparti comme suit :

| Programme d'équipements   | Maîtrise d'ouvrage | Coût H.T.      | A la charge de l'aménageur |                             |                        |                         | Part publique         |                         |
|---|--------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|   |                    |                | Taux de participation      | Montant de la participation | Participation foncière | Participation numéraire | Taux de participation | Participation numéraire |
| Travaux d'aménagements de l'espace public au droit de l'opération : voirie et enfouissement des réseaux aériens (dont foncier 117 m²) | 3M                 | 125 909        | 43 %                       | 54 141 €                    | 2 340 €                | 51 801 €                | 57 %                  | 71 768                  |
| Aménagement d'une continuité piétonne   | 3M                 | 93 000         | 90 %                       | 83 700 €                    | 0 €                    | 83 700 €                | 10 %                  | 9 300                   |
| Travaux d'équipements de superstructures communales   | Commune            | 20 901         | 100 %                      | 20 901 €                    | 0 €                    | 20 901 €                | 0 %                   | 0                       |
| <b>Total général du programme</b>   |                    | <b>239 811</b> |                            | <b>158 742 €</b>            | <b>2 340 €</b>         | <b>156 402 €</b>        |                       | <b>81 068</b>           |
| <i>Pour information : Total général du programme + MOA 3M (3%)</i>  |                    | <i>247 005</i> |                            | <i>158 742 €</i>            |                        | <i>156 402 €</i>        |                       | <i>88 263</i>           |

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.

L'article L332-11-3 du Code de l'urbanisme énonce que « 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 ».

**En application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, les différentes personnes publiques assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics, percevront directement le montant de la participation (hors taxe) mentionnée dans le tableau ci-dessus, en ce qui concerne le financement des équipements publics dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage.**

## ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront lancés une fois que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) sera déposée en Mairie de « Fabrègues » 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.

Une réunion coordination entre les différents maîtres d'ouvrage publics et l'aménageur sera organisée dans les conditions décrites à l'article 14 de la présente convention, préalablement au démarrage des travaux des équipements publics. Elle permettra notamment de coordonner le phasage et les délais de réalisation des travaux des équipements publics avec l'avancement et les besoins de l'opération d'aménagement et fixera les délais de mise en service :

- Des équipements nécessaires à la mise en chantier de l'opération ;
- De la desserte complète et définitive de l'opération à son achèvement.

Si les équipements publics 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 – PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'AMENAGEUR

L'aménageur 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, fraction telle que prévue à l'article 5.

Le montant de la participation totale à la charge de l'aménageur s'élève par conséquent au montant prévisionnel de **158 742 € H.T** dont 2 340 euros H.T de participation foncière et 156 402€ HT de participation numéraire.

Enfin, si pour quelque cause que ce soit, l'opération objet du permis d'aménager était abandonnée par l'aménageur sa participation sur les sommes déjà engagées par l'ensemble des maîtres d'ouvrage du programme de travaux tel que mentionné à l'article 5, en fonction des pourcentages fixés à l'article 5, serait due.

## ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'AMENAGEUR

L'aménageur inclus dans le périmètre d'application de la présente convention, procédera au paiement de la participation financière, visée aux articles 5 et 7, selon les modalités suivantes :

- Contribution foncière :

L'aménageur s'engage à apporter en paiement les terrains non bâtis au domaine public de Montpellier Méditerranée Métropole ci-après conformément à l'article 5 de la présente convention :

- AL284a d'une superficie de 23 m<sup>2</sup> pour une valeur évaluée à hauteur de 460 € ;
- AL284b d'une superficie de 66 m<sup>2</sup> pour une valeur évaluée à hauteur de 1320 € ;
- AL0081 d'une superficie de 28m<sup>2</sup> pour une valeur évaluée à hauteur de 560 €.

Les parcelles cadastrées d'une superficie totale de 117 m<sup>2</sup> pour une valeur évaluée à hauteur de 20 € du m<sup>2</sup>, soit **2 340 €**. Ces unités foncières seront apportées par l'aménageur au plus tard **6 mois après le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C)**.

- Contribution numéraire :

Le paiement de la participation financière arrêtée aux articles 5 et 7 interviendra comme suit :

- 50% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction,
- 30% de la somme douze mois après la déclaration d'ouverture de chantier.
- 10% de la somme dix-huit mois après la déclaration d'ouverture de chantier
- Le solde à la fin des travaux des équipements publics d'infrastructure et selon ajustement au coût réel, conformément à l'article 12.

*Handwritten initials and signature:*  
u  
me

## ARTICLE 9 - TRANSFERT DE L'AUTORISATION D'URBANISME - 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 d'autorisation d'urbanisme, 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.

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, sur le périmètre d'application de la présente convention tel que mentionné à l'article 2, est de 5 ans à compter du caractère exécutoire de la présente convention tel que mentionné à l'article 15.

## ARTICLE 11 - PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC)

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, ne prévoit pas de travaux d'assainissement.

En application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 et des délibérations N° 11414 et N° 11415 du Conseil de métropole du 12 Février 2013, le projet est soumis au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

## ARTICLE 12 - EVOLUTION DES TERMES DE LA PRESENTE CONVENTION

**Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.**

Ces avenants, approuvés par les parties à la convention, devront être signés par le Président de Montpellier Méditerranée Métropole dûment autorisé par délibération du Conseil de Métropole et par le représentant légal de « Guiraudon Aménagement ».

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.

**En dérogation au paragraphe précédent du présent article, les parties conviennent que :**

- Le montant de la participation mentionnée à l'article 7 pourra être ajusté, sans conclusion d'avenant, à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5% du montant de la participation mentionnée à l'article 7. Au-delà ou en deçà de 5%, il sera procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant tel que mentionné au précédent paragraphe.
- Les adaptations de calendrier permettant de faire correspondre au mieux les interventions des différents maîtres d'ouvrage aux besoins de l'opération objet de la présente convention pourront être ajustées, sans conclusion d'avenant.

**Réunions de coordination entre les différents maîtres d'ouvrage publics l'aménageur** pouvant conduire à un éventuel réajustement du coût total de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 4 et par extension du montant de la participation mentionnée à l'article 7 :

- Suite au dépôt de la DOC mentionnée à l'article 6 et préalablement au démarrage des travaux des équipements publics une première réunion sera organisée. Celle-ci permettra une présentation des coûts travaux en phase PRO/DCE et des plannings de travaux par chaque maître d'ouvrage ainsi que les modalités de coordination des interventions des différents équipements publics.
- Avant la fin des travaux de réalisation des équipements publics une deuxième réunion sera organisée. Celle-ci permettra à chaque maître d'ouvrage de présenter l'atterrissage financier des travaux qu'il a conduit et de consolider le coût des équipements publics.

Il est entendu que les dispositions du présent article sont applicables aux travaux réalisés par l'ensemble des personnes publiques maîtres d'ouvrage tel que mentionné à l'article 5.

### ARTICLE 13 – DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, l'aménageur insérera, dans toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée au sein du périmètre d'application de la présente convention, un extrait de la présente 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 Montpellier Méditerranée Métropole dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de la présente convention.

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 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA PREENTE CONVENTION

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 de manière concomitante, 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 de manière concomitante au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en Mairie de Fabrègues.

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné au R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales en ce qui concerne Montpellier Méditerranée Métropole.

La présente convention sera dite « exécutoire » à compter du premier jour d'affichage concomitant de la mention de la signature de la convention et du lieu où le document peut être consulté.

La présente convention sera toutefois déclarée caduque, sans versement d'indemnités si pour quelques causes que ce soit, l'autorisation d'urbanisme mentionnée au préambule n'a pas fait l'objet d'une DOC lors de sa durée de validité ou a été retirée par l'autorité compétente à la demande du pétitionnaire ou pour cause d'illégalité.

Handwritten marks: a large 'M' and a signature.



## ARTICLE 16 - EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la ou les demande(s) d'autorisation d'urbanisme déposée(s) l'aménageur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

## ARTICLE 17 - 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 12 4 SEP. 2020

En 3 exemplaires originaux

Pour Montpellier Méditerranée  
Métropole

Monsieur le Président de Montpellier  
Méditerranée Métropole

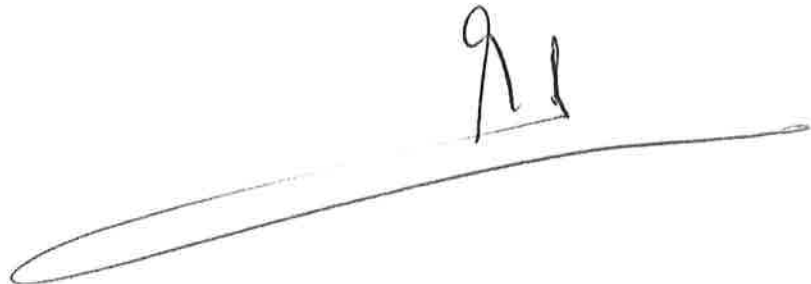
Michaël DELAFOSSE

Pour la société « Guiraudon  
Aménagement »

Michel GUIRAUDON



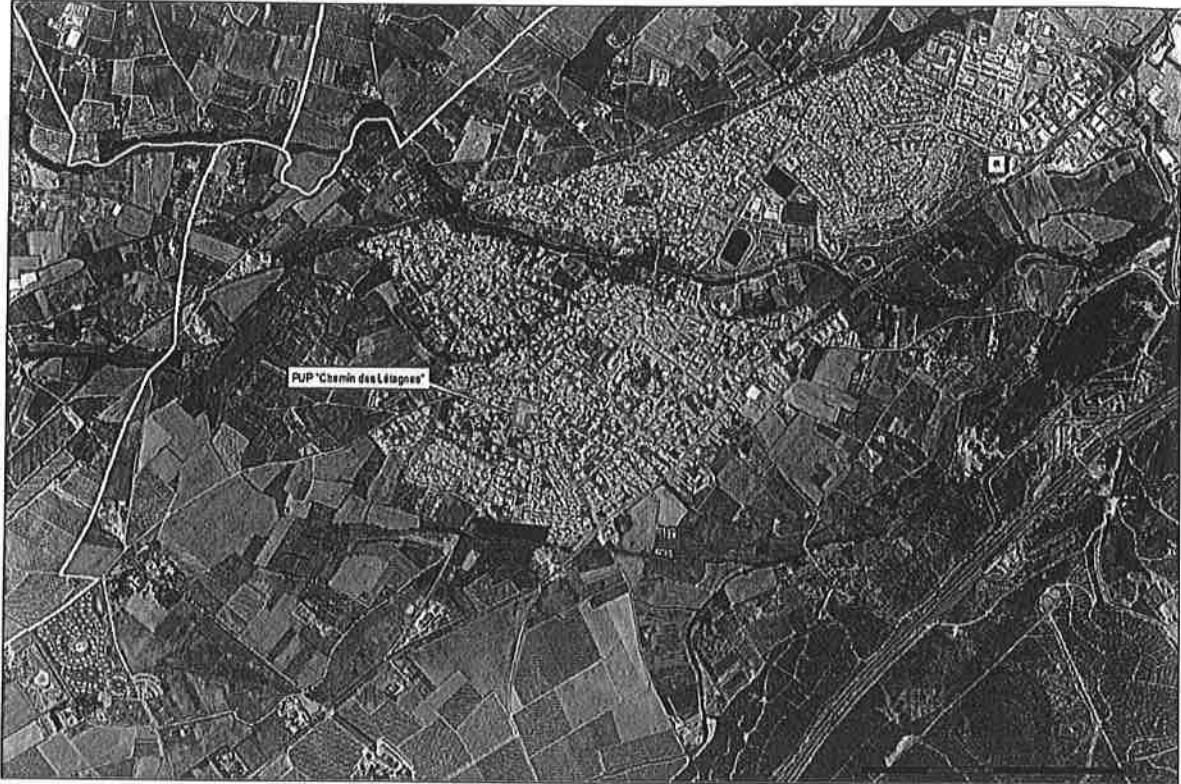
**G GUIRAUDON**  
**AMENAGEMENT**  
1401, Avenue du Mondial 53  
34000 MONTPELLIER  
Tél: 04 67 92 27 34 - Port: 06 72 74 28 56  
Siret: 352 545 222





**ANNEXE 1– Plan de situation  
(Exonération de TA - part métropolitaine - pour 5 ans)**

**Plan de situation du PUP "Chemin des Létagnes - Commune de Fabrègues**



*Handwritten marks: a squiggle on the left and a stylized signature on the right.*

**ANNEXE 2- Périmètre d'application de la présente convention de Projet Urbain Partenarial « Chemin des Létagnes »**

**(Exonération de TA - part métropolitaine - pour 5 ans)**

**Plan parcellaire du PUP "Chemin des Létagnes" - Commune de Fabrègues**



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*