

COMMUNE DE FRONTIGNAN

Département de l'Hérault (34)



PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

6.19

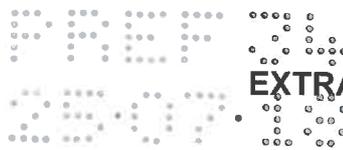
Approbation du P.L.U. : DCM du 07/07/2011
Prescription de la révision du P.L.U. : DCM du 20/07/2014
Arrêt du projet de P.L.U. révisé : DCM du 10/10/2017
Approbation du P.L.U. révisé : DCM du 26/09/2018

Vu pour être annexé à la DCM du 26/09/2018

ANNEXE 6.19.

6.19.1. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 09/07/2018

6.19.2. CONVENTION DE PUP DU 29/08/2018



EXTRAIT du REGISTRE
des

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL de la commune de Frontignan

Affiché le 20/07/18
Retiré le

MAIRIE DE FRONTIGNAN

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
LE 09 JUILLET A 18 HEURES 30

LE CONSEIL MUNICIPAL DE CETTE COMMUNE, REGULIEREMENT CONVOQUE LE 02 JUILLET 2018, S'EST REUNI AU NOMBRE PRESCRIT PAR LA LOI, SALLE VOLTAIRE A FRONTIGNAN EN SESSION ORDINAIRE, SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR PIERRE BOULDOIRE, MAIRE.

PRESENTS : Pierre BOULDOIRE (maire) – Claudie MINGUEZ, Michel ARROUY, Mireille BERTRAND, Michel GRANIER, Sabine SCHÜRMANN, Youcef EL AMRI, Victoria BONNET-SOLÉ, Jean-Louis BONNERIC (adjoints) – Kelvine GOUVERNAYRE, Loïc LINARES, Claude LEON, Gérard ARNAL, Nathalie GLAUDE, Max SAVY, Simone TANT, Marie-Ange PALAMARA, Yannick COQUERY, Michel SALA, Sarah MASSON, Renée DURANTON-PORTELLI, Guilaine TOUZELLIER (conseillers municipaux).

ABSENTS EXCUSES REPRESENTES : Caroline SUNE (procuration à Michel GRANIER), Olivier LAURENT (procuration à Nathalie GLAUDE), Jean-Louis PATRY (procuration à Gérard ARNAL), Ange GRIGNON (procuration à Sarah MASSON), Eric BRINGUIER (procuration à Max SAVY), Pascale GREGOGNA (procuration à Renée DURANTON-PORTELLI), David JARDON (procuration à Michel SALA), Michel VOGT (procuration à Guilaine TOUZELLIER).

ABSENTS EXCUSES: Gérard PRATO, Philippe LOUE, Nathalie HEMMER, Jean-Claude ALQUIER, Paula LEITAO.

OBJET : Logement : Opération de 30 logements sociaux au 159 avenue du Maréchal-Juin : mise en œuvre d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) entre la commune et la société Kalithys.

N/REF : PB/DB/WF/FAA - N°2018-354.

Mme Claude Léon rappelle que depuis plusieurs années, la Ville mobilise ses services et partenaires pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux imposés par la réglementation.

La société KALITHYS, Promoteur Immobilier, porte un programme immobilier dans le quartier de la Peyrade, sous le nom de « *Domaine de Blanquet* », au 159 avenue du Maréchal Juin, comportant un immeuble collectif regroupant 30 logements sociaux en R+2. Ce secteur en mutation le long de l'axe structurant de l'avenue du Maréchal Juin, se densifie dans la continuité du bâti existant d'immeuble de logement collectif et de maisons en bande.

Le terrain d'assiette de l'opération, constitué des parcelles foncières cadastrées section BS 37 et BS 38 d'une surface totale de 2.640 m², est situé en zone UB du plan local d'urbanisme (PLU).

Répondant aux objectifs de la commune en matière de production de logements sociaux, cette opération induit des besoins en équipements publics nécessaires aux futurs habitants et usagers. En effet, selon l'avis émis par ENEDIS le 4 mai 2018, une extension du réseau de distribution électrique est rendue nécessaire dans le cadre de cette opération.

Le financement de ces équipements publics, permettant de rendre le terrain aménageable, pourra être réalisé par le biais du projet urbain partenarial (PUP).

Le PUP est en effet un dispositif offert aux collectivités locales pour faire financer tout ou partie du coût des équipements publics d'intérêt général par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs) conformément à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi Molle) n° 2009-323 du 25 mars 2009 et les articles L.332-11-3 et suivants du code de l'urbanisme.

A l'initiative du ou des propriétaire(s) de terrain, constructeur(s) ou aménageur(s), le PUP se présente sous forme de convention (jointe en annexe) conclue entre la commune et l'opérateur qui précise toutes les modalités de ce partenariat.

Ainsi, le PUP portera sur le périmètre des parcelles BS 37 et 38 correspondant à l'emprise du terrain d'assiette du projet.



Il s'agira de réaliser, pour les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre du projet, l'extension du réseau de distribution électrique inhérent au permis de construire n° 34108V0013 du 19 mars 2018 déposé par la société Kalithys avec une contribution financière du constructeur s'élevant à 34 992,29 € HT.

La puissance demandée est de 180 kVA triphasé, raccordable avec une extension du réseau basse tension de 320 mètres sur le domaine public à partir du poste des Charmettes.

Ces travaux seront réalisés au plus tard dans un délai de 10 mois à compter de l'ordre de service.

Enfin, pendant un délai de 6 ans à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la présente convention de PUP, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par celle-ci seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement (part communale).

Mme Claude Léon demande donc au conseil municipal :

- d'approuver le principe de mise en œuvre de la convention du projet urbain partenarial tel qu'énoncé précédemment et par les dispositions du code de l'urbanisme entre la commune et la société KALITHYS ;
- d'approuver la délimitation du périmètre du projet urbain partenarial pour l'opération de 30 logements sociaux portée par la société KALITHYS, tel qu'il est annexé, à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livreront à des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre d'une convention, à la prise en charge des équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de l'opération ;
- d'autoriser M. le Maire ou l'adjoint(e) délégué(e) à signer la convention de projet urbain partenarial sur le périmètre défini précédemment, correspondant à l'emprise du terrain d'assiette du projet porté par le promoteur, ainsi que toute pièce, de nature administrative, technique ou financière, nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
LE RAPPORTEUR ENTENDU,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

- **APPROUVE** le principe de mise en œuvre de la convention du projet urbain partenarial tel qu'énoncé précédemment et par les dispositions du code de l'urbanisme entre la commune et la société KALITHYS ;
- **APPROUVE** la délimitation du périmètre du projet urbain partenarial pour l'opération de 30 logements sociaux portée par la société KALITHYS, tel qu'il est annexé, à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livreront à des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre d'une convention, à la prise en charge des équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de l'opération ;
- **AUTORISE** M. le Maire ou l'adjoint(e) délégué(e) à signer la convention de projet urbain partenarial sur le périmètre défini précédemment, correspondant à l'emprise du terrain d'assiette du projet porté par le promoteur, ainsi que toute pièce, de nature administrative, technique ou financière, nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme, Frontignan
Les jour, mois et an que dessus



Pierre Bouldoire
Maire

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
ENTRE LA COMMUNE DE FRONTIGNAN ET LA SOCIETE KALITHYS**

**OPERATION DE CONSTRUCTION
159 AVENUE MARECHAL JUIN**

Préambule

En application des dispositions des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

Entre :

La société KALITHYS, 63 avenue du Pont Juvénal, 34070 Montpellier, représentée par son gérant, Laurent ROMANELLI en qualité de promoteur / constructeur,

D'une part,

Et

La Commune de Frontignan la Peyrade - Place de l'Hôtel de Ville - 34 110 FRONTIGNAN, représentée par Monsieur Pierre BOULDOIRE, Maire, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal n° 2018-354 en date du 9 juillet 2018,

D'autre part

Exposé

La présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Ville de Frontignan est rendue nécessaire par l'opération de construction de 30 logements « *Domaine de Blanquet* » portée par la société KALITHYS, sise 159 avenue Maréchal Juin (parcelles cadastrées BS 37 – BS 38).

Il est précisé que cette convention s'intègre dans un périmètre global de convention de PUP tel que prévu à l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, à savoir « *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* ». La délimitation de ce périmètre global ainsi que les modalités de partage des coûts des équipements à réaliser ont été approuvées par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Frontignan en date du 9 juillet 2018.

Ce projet a fait l'objet du dépôt en mairie d'une demande de permis de construire référencée comme suit en date du 19 mars 2018 :

- N° PC 034 10818V0013 par la société KALITHYS, pour la réalisation d'une opération de 30 logements sociaux.

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

40 7349
81 8005

Article 1

La Ville de Frontignan la Peyrade s'engage à faire réaliser les travaux d'aménagement suivants, induits par l'opération de construction suscitée :

- Extension du réseau de distribution électrique selon avis d'ENEDIS en date du 4 mai 2018 ;

L'ensemble des aménagements prévus dans le cadre du périmètre global de convention de PUP prévu à l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme correspond à une surface à réaménager ou à créer estimée à environ 2 640 m². Ils comprennent tous les travaux nécessaires à l'extension du réseau ENEDIS, les terrassements, l'ensemble des travaux de voirie et réseaux divers induits et autres aménagements nécessaires à l'extension du réseau ENEDIS.

Le coût total des équipements à réaliser dans le cadre du périmètre global de convention de PUP prévu à l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme est fixé à **34 992,29 € HT**. Ce coût représentant la contribution financière prend en compte tous les frais d'études ainsi que le coût des équipements à réaliser. Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de convention de PUP sera mis à la charge du constructeur, soit **34 992,29 € HT**.

Seul le montant HT de l'opération sera mis à la charge du constructeur selon les conditions précisées à l'article 3, la TVA applicable étant récupérée ultérieurement par la Ville de Frontignan la Peyrade.

Pour mémoire, 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 2

En lien avec les services d'ENEDIS, la Ville de Frontignan la Peyrade s'engage à faire le nécessaire (ordre de service à ENEDIS et autres) afin que la totalité des travaux d'aménagement prévus à l'article 1 soit réalisée dans un **délai maximum de 10 mois** suivant le dépôt de la première Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) liée aux autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération et la réception par ENEDIS des documents nécessaires.

Article 3

La société KALITHYS s'engage, dans le cadre de la mise en œuvre des autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération, matérialisée par le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier, à verser à la Ville de Frontignan la Peyrade le coût des équipements publics prévus à l'article 1 nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 5 de la présente convention.

Le montant de la participation totale à la charge de la société KALITHYS s'élève à 34 992,29 € HT.

Article 4

En exécution de titres de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la société KALITHYS s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- **100 % un mois après le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier**

AB. W

Article 5

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention. Il correspond à l'emprise du terrain d'assiette du projet porté par le promoteur. Il définit le foncier soumis au régime de participation financière du projet urbain partenarial et exonère cette parcelle de taxe d'aménagement (part communale) pour une durée qui ne peut excéder 10 ans.

La **durée d'exonération de la taxe d'aménagement (part communale)** est de **6 ans** à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

Article 6

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie de Frontignan.

Article 7

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la somme représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société KALITHYS, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 8

La société KALITHYS pourra se substituer toute société de son groupe au titre de la mise en œuvre de l'opération immobilière décrite ci-dessus et de l'exécution de la présente convention.

Article 9

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

Article 10

La présente convention sera déclarée caduque, sans versement d'indemnités, si pour quelque cause que ce soit, l'acquisition du terrain nécessaire à l'opération globale n'est pas réalisée et si l'opération de construction est abandonnée.

Fait à Frontignan, le : **29 AOUT 2018**

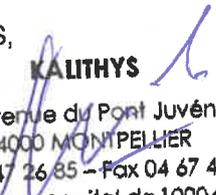
En 3 exemplaires originaux

Pour la Commune de FRONTIGNAN,



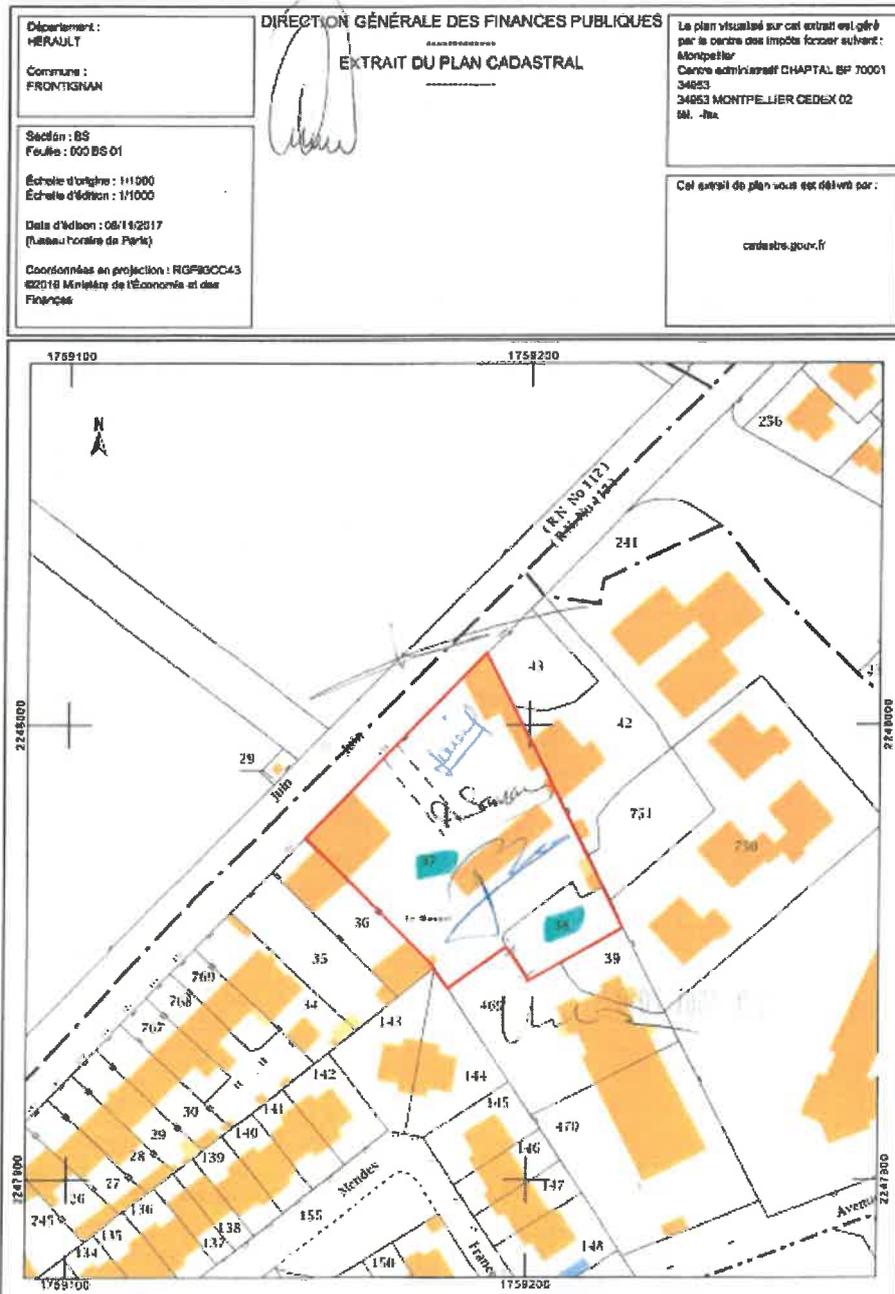

Pierre BOULDOIRE, Maire

Pour la société KALITHYS,


KALITHYS
63, avenue du Port Juvénal
34000 MONTPELLIER
Tél. 04 67 47 26 85 - Fax 04 67 47 60 91
SARL au capital de 1000 €
RCS Montpellier - 812 032 829
Laurent ROMANELLI, Gerant
Promoteur/Constructeur

15 15 15 15
15 15 15 15

Annexe
Plan de périmètre du PUP
(Exonération de taxe d'aménagement - part communale
- pour 6 ans)



AB.

h