

Z.A.C LA CROIX - GIGNAC

TRANCHE I « AMENAGEMENT DU CŒUR DE Z.A.C »

CONVENTION DE PARTICIPATION

Participation conventionnelle du constructeur autonome au financement des équipements publics préalable à la délivrance d'autorisation d'occuper le sol (article L.311-4 du code de l'urbanisme)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La communauté de communes Vallée de l'Hérault, domiciliée à Gignac, 2 parc d'activités de Camalcé, représentée par son Président, Monsieur Louis Villaret, dûment délégué à cet effet par une délibération en date du 14 avril 2014, ci-après dénommée « communauté de communes Vallée de l'Hérault »,

D'UNE PART,

ET

M. et/ou Mme..... ou la société, représentée pardont le siège social ou l'adresse est située à, ci-après dénommée « le Constructeur ».

D'AUTRE PART.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIV

Le conseil communautaire du 19 mars 2007 a voté favorablement pour la définition du périmètre de la Z.A.C la Croix.

Par délibération du 18 avril 2011, le dossier de création modifié a été approuvé.

Par délibération du 25 juin 2012, le conseil communautaire a approuvé la déclaration de projet relative à la Z.A.C La Croix.

Par arrêté préfectoral n° 12-III-058 du 11 juillet 2012, la Z.A.C La Croix a été déclarée d'utilité publique.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gignac a été approuvé par délibération du 27 septembre 2012, intégrant les règles applicables à la Z.A.C La Croix.

Le dossier de réalisation modifié de la tranche I « Aménagement du cœur de Z.A.C » et le programme des équipements publics de la zone ont été approuvés par délibération communautaire du 21 mars 2016, conformément aux articles R.311-7 et R.311-9 du code de l'urbanisme.

Le périmètre de la Z.A.C La Croix est exclu de la Taxe d'Aménagement part communale.

Le constructeur souhaite réaliser sur sa parcelle un programme de construction conformément aux règles du PLU et ses annexes. Le constructeur n'a pas acquis cette parcelle auprès de la communauté de communes Vallée de l'Hérault, aménageur.

En application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, la présente convention a pour objet de déterminer les conditions (montant et modalités de règlement) de participation du Constructeur au coût des équipements de la tranche I de la Z.A.C La Croix.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET DES TRAVAUX

Le constructeur souhaite réaliser ou faire réaliser sur la parcelle, dont il est propriétaire, cadastrée, un programme de construction, pour une surface dem² de surface de plancher à créer.

ARTICLE 2 – MONTANT DE LA PARTICIPATION

Au regard du programme des équipements publics de la Tranche I « Aménagement du cœur de Z.A.C », estimé à 6 266 853€ HT, le montant de la participation due par les constructeurs a été fixée à **187€ HT/m²** de surface de plancher à créer, approuvé par délibération du 26 mai 2014. Le détail du coût des équipements publics est le suivant :

Désignation des travaux	Montant total HT	Surface de plancher maximale autorisée	cout/m ² de SDP max autorisée
Terrassement	522 489 €	33 150	16 €
Voirie/(hors revêtement béton)	1 707 795 €	33 150	52 €
Réseaux humides hors pluviales	731 919 €	33 150	22 €
Réseaux secs	1 229 691 €	33 150	37 €
Réseaux sec Gignac énergie	110 019 €	33 150	3 €
Revêtement béton et Mobilier urbain	794 366 €	33 150	24 €
Espace vert	280 911 €	33 150	8 €
Total travaux	5 377 190 €	33 150	162 €
5% Imprévus	244 578 €	33 150	7 €
TOTAL ESTIMATION TRAVAUX HORS EP	5 621 768 €	33 150	170 €

Réseaux d'eaux pluviales	615 865 €	36 650	17 €
5% Imprévus	29 220 €	36 650	1 €
Total Réseaux eaux pluviales *	645 085 €	36 650	18 €

TOTAL COUT TRAVAUX	6 266 853 €		187 €
---------------------------	--------------------	--	--------------

* L'emprise du réseau d'eaux pluviales est supérieure à l'emprise de la tranche I car il correspond à un bassin versant. Ainsi, il dessert un volume plus important 36 650m² de SDP au lieu de 33 150m² de SDP pour les autres réseaux.

Au regard de la destination de la construction et du programme des équipements, le montant de la participation due par le Constructeur s'élève à titre prévisionnel à€(montant en lettres) soitm² de SDP x 187€ HT.

Le montant définitif sera fixé en fonction du nombre de m² de surface de plancher dont la construction sera autorisée par le permis de construire.

ARTICLE 3 – MODALITES DE VERSEMENT

En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, le constructeur procédera au paiement de la participation ci-dessus déterminée en trois versements échelonnés comme suit :

- 10% du montant de la participation cautionné au moment du dépôt de permis, encaisser à l'obtention du permis
- 45% du montant de la participation à la date de purge définitive (de tout recours) du permis de construire.
- Le solde, douze mois après la délivrance du permis de construire

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le constructeur de son obligation de payer à la date prévue.

ARTICLE 4 – INDEXATION

Les versements prévus à l'article 3 sont indexés sur l'indice national des travaux publics TP01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/I₀ :

I₀ est l'indice du mois de décembre 2012, soit I₀ = 702.1

I est le dernier indice publié à la date de chaque échéance considérée.

ARTICLE 5 – TRANSFERT DE 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 des 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 successif, 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 6 – DEGREVEMENT

En cas de modification du permis de construire entraînant une diminution ou la suppression de la participation, ou de péremption du permis de construire, la somme correspondante est restituée au constructeur si le versement a été effectué.

Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

ARTICLE 7 – LITIGE

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 communauté de communes Vallée de l'Hérault dans un délai de deux mois à compter de la réception par le constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 8 – TAXE AMENAGEMENT

La participation conventionnelle au financement des équipements publics dans la tranche I de la Z.A.C La Croix se substitue à la Taxe d'Aménagement part communale.

Elle ne se substitue pas aux autres participations exigibles par la commune de Gignac au moment de la délivrance de l'autorisation d'occuper le sol.

ARTICLE 9 - EFFETS

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

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

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

Pour la communauté de communes Vallée de l'Hérault, en son siège à Gignac

Pour le constructeur :

Fait à Gignac

Le

En trois exemplaires originaux,

**Pour la Communauté de Communes
Vallée de l'Hérault
Monsieur le Président**

Pour le Constructeur