

## **CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**

Article L 332-11-3 I du code de l'urbanisme modifié par l'article 165 de la loi du 24 mars 2014

Article L 332-11-4 du code de l'urbanisme modifié par l'article 28 de la loi du 29 décembre 2010

**Lotissements LA CONSCIENCE ET LES ORJOULS**

**AVENANT à la convention PUP signée le 01/02/2019**

En application des dispositions des articles L 332-11-3 I et L 332-11-4 du code de l'urbanisme, la convention de Projet Urbain Partenarial signée entre les parties ci-dessous énoncé fait l'objet d'un avenant :

**La Société HECTARE**, société par actions simplifiée, au capital de 30 000 000 €, dont le siège social est à CLAPIERS (34830), Clos des Chanterelles, rue du Romarin, B.P. 18, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 351 338 660,  
Représentée aux présentes par son responsable d'opérations, Monsieur JATTEAU Sébastien, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes.

ET

**La Société RAMBIER AMENAGEMENT (GROUPE RAMBIER IMMOBILIER)**, société à responsabilité limitée au capital de 7 000 000 € dont le siège social est à MONTPELLIER (34184 Cedex 4) 232 avenue des Moulins, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 387 664 501,  
Représentée par Monsieur Henri-Pierre RAMBIER demeurant professionnellement à MONTPELLIER (34) – 232 Avenue des moulins, agissant en sa qualité de co-gérant de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une assemblée générale en date du 31 décembre 2006 et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 des statuts.

ET

**La Commune de SAINT JEAN DE FOS**, Place de la Mairie, 34150 SAINT JEAN DE FOS représentée par son Maire, Monsieur Pascal DELIEUZE, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 18 janvier 2019.

## PREAMBULE

La réalisation des projets d'aménagements souhaités par les sociétés RAMBIER et HECTARE n'ont pu être mis en œuvre du fait d'un litige entre les propriétaires de la parcelle principale cadastrée Section B n° 672, pour **lequel un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Montpellier, 3ème chambre civile n° RG 19/08163, le 13 janvier 2022, a finalement permis à la société HECTARE de se porter acquéreur de ladite parcelle.**

Les délais de procédure ont eu un impact important sur le planning de réalisation des opérations et sur les modalités des travaux nécessaires aux deux opérations de lotissements.

Il convient en conséquence d'adapter la convention de Projet Urbain Partenarial initiale par l'intermédiaire du présent avenant :

### **EXPOSE**

La présente convention de Projet Urbain Partenarial a pour objet la prise en charge financière de travaux sur le Domaine Public, nécessités par les opérations d'aménagement « Les Orjous » et « La Conscience » réalisées respectivement par **la société HECTARE** sur la parcelle cadastrée Section B n° 672, et par **la société RAMBIER AMENAGEMENT** sur les parcelles cadastrées Section B n° 671 et n° 736.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **Article 1**

**Les parties avaient convenu de faire réaliser les prestations suivantes :**

### ***1- Création d'un réseau pluvial vers la place du Monument***

- o Création d'un réseau EP en conduite PEHD de diamètre 500 sur 200 mètres linéaires y compris raccordement sur cadre existant*
- o Reprise en enrobé sur une largeur de 6,50 mètres de portion de la Route de Lagamas (RD4) dégradée par les travaux de canalisation et la matérialisation avec des bordures coulées d'un piétonnier sur environ 200 mètres linéaires et ce suivant les prescriptions du CG34*

- o Déplacement du réseau d'Eaux Usées sur 60 mètres linéaires y compris la réalisation de baïonnettes pour les croisements*
- o Reprise du revêtement à l'identique de l'existant sur la place du Monument*
- o Mission maîtrise d'œuvre.*

➤ *Pour un Montant global de 176 824 € HT*

**Les parties conviennent de modifier les montants et de préciser la nature des travaux de la partie 1, conformément aux éléments énoncés ci-dessous :**

**1- Création d'un réseau pluvial vers la place du Monument, réfection de voirie RD141, réseaux sec RD 4 et RD 141, réfection du réseau EU RD 4 et mise en place de colonnes semi enterrées :**

- o Phase 1 – Voirie, plateau traversant et réseau pluvial :*

➤ *Montant de 141 000 Euros*

- o Réseaux secs RD4 et RD141 :*

➤ *Montant de 36 000 Euros*

- o Participation à la pose de colonnes semi-enterrées :*

➤ *Montant de 5 230,66 Euros*

- o Divers poterie, coupe platanes RD 141 :*

➤ *Montant de 2 900,00 Euros*

- o Relevé topographique et dossier technique géomètre :*

➤ *Montant de 8 500,00 Euros*

- o Concessionnaires, études et honoraires :*

➤ *Montant de 72 287.90 Euros*

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| ➤ <b>Soit un montant global pour la partie 1 de 265 918,56 € HT</b> |
|---------------------------------------------------------------------|

Concernant la partie 2 qui concerne Les Equipements publics généraux, les parties conviennent de modifier l'article 2-2, qui concerne le nouveau montant estimatif de l'agrandissement du restaurant scolaire, à savoir :

- **2-1 Création d'une classe supplémentaire**

**Pas de modification : les montants sont précisés ci-dessous :**

Montant des travaux estimé : 185 000 € HT.

La prise en charge par les sociétés **HECTARE** et **RAMBIER AMENAGEMENT** est calculée à hauteur du nombre d'élèves apportés (10) par rapport au nombre d'élèves potentiel dans une classe (30), soit **33 %**

**Montant 2-1 : 61 050 € HT**

- **2-2 Agrandissement du restaurant scolaire**

**Pour le restaurant scolaire, le montant des travaux estimé à 271 428 € HT en 2018 a été réévalué en 2022 à 500 000 Euros.**

**500 000 Euros X 7% = 35 000 Euros**

La prise en charge par les sociétés **HECTARE** et **RAMBIER AMENAGEMENT** est calculée à hauteur du nombre d'élèves apportés (10) par rapport au nombre d'élèves total de l'école (142), soit **7 %**

**Montant 2-2 : 35 000 € HT**

➤ ***Soit un Montant global pour la partie 2 de 96 050,00 € HT***

Concernant la partie 3, le devis du 23/07/2019 est en cours de réévaluation par les services d'ENEDIS. L'éventuelle augmentation du coût sera intégralement supportée par les sociétés **HECTARE** et **RAMBIER AMMENAGEMENT**, à savoir :

- **3- Extension du réseau électrique :**

*Selon les informations délivrées par la pré-étude de raccordement pour une installation individuelle de puissance supérieure à 36 kVA au réseau public de distribution BT géré par ENEDIS.*

Montant travaux HTA extérieurs zones réfectées : 22 651.57 Euros

➤ Prise en charge par les sociétés **HECTARE** et **RAMBIER AMENAGEMENT** : 100%

➤ ***Soit un Montant global pour la partie 3 de 22 651,57 € HT***

Concernant la partie 4, une partie du chiffrage de ces prestations étant inclus dans le chiffrage de la partie 1, cette prestation est remplacée exclusivement par l'aménagement de la RD4 selon les prescriptions du CG34 :

*o Phase 2 – Voirie et aménagement RD4 selon prescriptions du CG 34.*

➤ **Soit un Montant global pour la partie 4 de 72 000,00 € HT**

**TABLEAU RECAPITULATIF :**

| Liste des équipements induits par l'opération                  | Maitre Ouvrage       | Taux de la participation | Montant de la participation Aménageurs (HT) |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------------------|
| <b>1- Réseau pluvial RD4, aménagements RD141 Etc</b>           | <b>176 824 Euros</b> |                          |                                             |
| <i>Phase 1 – Voirie, plateau traversant et réseau pluviale</i> | Commune              | 100 %                    | 141 000 € HT                                |
| <i>Réseaux secs RD4 et RD141</i>                               | Commune              | 100 %                    | 36 000 € HT                                 |
| <i>Colonnes semi-enterrées</i>                                 | Commune              | 100 %                    | 5 230,66 € HT                               |
| <i>Divers poterie, coupe platanes RD 141</i>                   | Commune              | 100 %                    | 2 900,00 € HT                               |
| <i>Relevé topographique, dossier technique géomètre</i>        | Commune              | 100 %                    | 8 500,00 € HT                               |
| <i>Concessionnaires, etudes et honoraires</i>                  | Commune              | 100 %                    | 72 287,90 € HT                              |
|                                                                |                      | Montant total            | 265 918,56€ HT                              |

| <b>2- Equipements publics généraux</b>   |               | <i>Apport projet<br/>10 nouveaux élèves</i> |                |
|------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|----------------|
| 2-1 Création d'une classe supplémentaire | 185 000 Euros | 10 /30 par classe                           |                |
|                                          | Commune       | 33%                                         | 61 050,00 € HT |
| 2-2 Agrandissement restaurant scolaire   | 500 000 Euros | 10/142 élèves                               |                |
|                                          | Commune       | 7 %                                         | 35 000,00 € HT |
|                                          |               | Montant total                               | 96 050,00 € HT |

| <b>3- Extension réseau électrique</b> | 37 399 Euros    |       |  |
|---------------------------------------|-----------------|-------|--|
| Travaux extérieurs zones réfectées    | Commune /ENEDIS | 100 % |  |

| <b>4- Aménagements RD 4</b>                                             |              |       |                |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|----------------|
| <i>Phase 2 – Voirie et aménagement RD4 selon prescriptions du CG 34</i> | Commune/CG34 | 100 % | 72 000,00 € HT |

|                                              |  |                        |
|----------------------------------------------|--|------------------------|
| <b>Coût total des équipements à réaliser</b> |  | <b>456 620,13 € HT</b> |
|----------------------------------------------|--|------------------------|

Les participations des sociétés **HECTARE** et **RAMBIER AMENAGEMENT** pour les travaux, y compris frais d'études et honoraires, sont en conséquence estimées à **456 620,13 Euros**. Cette somme sera due sans majoration de la TVA, la Commune n'y étant pas assujettie.

## **Article 2**

### **Au vu des modifications des montants énoncés ci-dessus, l'article 2 est modifié comme suit :**

Il est expressément convenu entre les parties que le coût des travaux mis à la charge des Sociétés **HECTARE** et **RAMBIER AMENAGEMENT**, tel que ci-avant arrêté à l'Article 1 des présentes, sera réparti au prorata du nombre de lots composant le lotissement réalisé par chacune desdites sociétés, à savoir :

- 18/30ème, soit **60 %** pour la société **HECTARE**, soit une participation de celle-ci à hauteur de **273 972,08 € H.T.**

- 12/30ème, soit **40 %** pour la société **RAMBIER AMENAGEMENT**, soit une participation de celle-ci à hauteur de **180 648,05 € H.T.**

### **Article 3**

#### **L'article 3 est modifié en ce sens :**

Il est par ailleurs expressément convenu entre les parties que, dans l'hypothèse où le coût définitif des travaux **des parties 1 et 4** serait supérieur à leur montant estimatif tel que ci-dessus indiqué à **l'Article 1**, les sociétés **HECTARE** et **RAMBIER AMENAGEMENT** prendront à leur charge le différentiel, dans la limite **toutefois de 20%** de leurs engagements respectifs visés à l'Article 2 des présentes.

Il n'est pas prévu de majoration de participation pour **la partie 2** dite « équipements publics ».

Enfin, il est à noter que **la partie 3** qui concerne le coût de l'extension de réseaux HTA, soumise à une réévaluation de tarifs des services d'ENEDIS, sera intégralement assumé en cas de hausse de prix par les sociétés **HECTARE** et **RAMBIER AMENAGEMENT**.

A l'inverse, sur la base des factures présentées, si les travaux s'avéraient être d'un coût inférieur au montant estimé à l'article 1, **pour les parties 1 et 4**, les sociétés **HECTARE** et **RAMBIER AMENAGEMENT** pourront prétendre à un réajustement et à une diminution de leur participation corrélative de leurs engagements respectifs tels que visés à l'Article 2 des présentes.

### **Article 4**

#### **L'article 4 est modifié en ce sens :**

**La Commune de SAINT JEAN DE FOS** s'engage à démarrer les travaux de réalisation des équipements publics définis à l'Article 1 de la présente convention après obtention des permis d'aménager des opérations « Les Orjouis » et « La Conscience » purgés de tous recours et retrait administratif.

#### **Le délai de livraison des travaux sera au plus tard le :**

|                                                                 |                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b><u>Partie 1</u></b> - Réseau pluvial RD4, aménagements RD141 | <b>31 juillet 2023</b>  |
| <b><u>Partie 2</u></b> - Equipements publics généraux           | <b>31 mars 2026</b>     |
| <b><u>Partie 3</u></b> - Extension réseau électrique            | <b>31 mars 2023</b>     |
| <b><u>Partie 4</u></b> - Phase 2 – Voirie et aménagement RD4    | <b>31 décembre 2024</b> |

## Article 5

### L'article 4 est modifié en ce sens :

En exécution des titres de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, les sociétés **HECTARE** et **RAMBIER AMENAGEMENT** s'engagent à procéder au paiement des participations respectives rédigées **en parties 1 et 3** de la présente convention de Projet Urbain Partenarial sur présentation des factures par la **Commune de SAINT JEAN DE FOS**, concernant les postes de travaux cités à l'article 1 à savoir ;

Le montant de prise en charge de la partie 2 « **Equipements publics généraux** » est défini forfaitairement sans aucun réajustement à la hausse ou à la baisse possible, payable à la collectivité par les aménageurs dès la non-opposition à la déclaration d'achèvement attestant la conformité des travaux desdits lotissements.

Quant à la partie 4 « **aménagement RD4** », les prestations seront réalisées sous la maîtrise d'ouvrage du CG34, après études diligentées par ses services.

Les aménageurs apporteront leur financement sur demande de la collectivité et au plus tard dès la non-opposition à la déclaration d'achèvement attestant la conformité des travaux desdits lotissements.

## Article 6

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est donc reportée de 5 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature du présent avenant en Mairie de SAINT JEAN DE FOS.

## Article 7

Le présent avenant à la convention du 01/02/2019 sera exécutoire à compter de l'affichage, en Mairie de SAINT JEAN DE FOS, de la mention de sa signature.

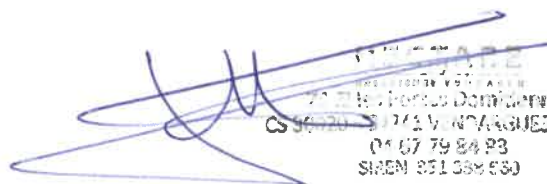
Fait à St Jean de Fos  
Le 02 novembre 2022

En trois exemplaires originaux .

Pour la **Commune de SAINT JEAN DE FOS**.  
Monsieur le Maire,



Pour la **Société HECTARE**  
Monsieur Sébastien JATTEAU



HECTARE  
Société par Actions Simplifiée  
34184 MONTPELLIER CEDEX 4  
04 67 79 84 93  
SIREN 831 084 530

Pour la **Société RAMBIER AMENAGEMENT**  
Monsieur Henri-Pierre RAMBIER



SARL RAMBIER AMENAGEMENT  
232, Avenue des Moulins  
34184 MONTPELLIER CEDEX 4  
Tél. 04 67 60 55 33  
RCS B 387 664 501 - Capital 10.000.000€