CONVENTION de Projet Urbain Partenarial

Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

Préambule

En application de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, 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, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.
En application de l'article susvisé et compte tenu des besoins en équipements publics induits par le Projet, la Commune de Clermont l'Hérault a décidé de faire réaliser les équipements publics nécessaires et d'en faire supporter une partie du coût au pétitionnaire.

Ainsi, en application des dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R332-25-1 et R332-25-2 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :
La Société dénommée GFDI 68, Société civile immobilière au capital de 100 €, dont le siège est à CHAPONNAY (69970), 685 rue Juliette Récamier Immeuble Le Quebec, identifiée au SIREN sous le numéro 800800104 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, représentée par son gérant, Monsieur Ludovic NICOLLEAU,

En qualité de pétitionnaire du permis de construire dont l'assiette foncière concerne la parcelle cadastrée BS 105 sise, lieudit Gorjan Est, chemin de la division.

ET

La commune de CLERMONT-L'HÉRAULT
Représentée par Monsieur le Maire Gérard Bessière dûment habilité à l'effet des présentes par délibération en date du 10 juillet 2025

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de Clermont-l'Hérault est rendue nécessaire par la construction d'un tennèment immobilier à usage de commerce de détail alimentaire à l'enseigne GRAND FRAIS et sise chemin de la division parcelle BS 105.

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

Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION - PRÉSENTATION DES ENGAGEMENTS DES PARTIES

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

La COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT, convenant de l'intérêt économique du projet porté par la société GFDI 68 et de la nécessité de réaliser des équipements répondant aux besoins des futurs usagers, comprenant notamment la population résidente à Clermont-l'Hérault (et plus largement dans le Clermontais ou la CC Vallée de l'hérault) et les employés de l'enseigne, accepte de programmer l'étude et la réalisation des équipements publics dans les conditions décrites par la présente convention.

La GFDI 68, compte tenu de la nécessité des équipements publics à réaliser pour le projet de construction décrit en préambule, accepte de contribuer financièrement à la réalisation des équipements publics décrits à l'article 2 de la présente convention, dans les conditions prévues par les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme et de la présente convention, et ce en plus de la réalisation ou du financement des équipements propres à l'opération au sens de l'article L. 332-15 du même code.

ARTICLE 2 – DESCRIPTION DU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER – COÛT PRÉVISIONNEL – COÛT TOTAL DES ÉQUIPEMENTS

Les équipements d'infrastructure et de superstructure relevant de la maîtrise d'ouvrage de la commune de CLERMONT-L-HÉRAULT sont détaillés ci-après et présentés en annexe n°1 et 2 :

- La requalification LOURDE du Chemin des Tanes, les réseaux associés et les études nécessaires. Le coût global prévisionnel de la requalification lourde du Chemin des Tanes pour la commune de CLERMONT-L'HÉRAULT est estimé à 845 000 € HT.
- L'aménagement de l'entrée nord de la commune (nouvel échangeur autoroutier), dont le coût global prévisionnel est estimé à 5 300 000 euros HT.
- L'aménagement du pôle d'échange multimodal, dont le coût global est estimé à 1 500 000 euros HT.

Le coût global prévisionnel de la totalité du programme des équipements publics, relatifs à la présente convention de projet urbain partenarial, s'élève avant les études d'avant-projet à 7 650 000€ HT, soit 9 174 000 € TTC.

Il est précisé que le « cout » des équipements comprend les travaux, les frais d'études, de réalisation et les dépenses d'acquisition des terrains nécessaires.

ARTICLE 3 – DÉLAIS DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

Chaque équipement public, prévu à l'article 2 de la présente convention, sera réalisé selon l'échéancier indicatif ci-après.

Concernant la requalification lourde du Chemin des Tanes, la commune de CLERMONT-L'HÉRAULT s'engage à achever les travaux avant le 1/06/2035

Concernant l'aménagement de l'entrée nord, la collectivité s'engage à réaliser ou faire réaliser les travaux avant le 1/06/2035.

Concernant l'aménagement du pôle d'échanger multimodal, la collectivité s'engage à réaliser ou faire réaliser les travaux avant le 1/06/2035.

Les délais s'entendent hors contentieux portant sur les autorisations administratives de réaliser les travaux relatifs aux équipements et aménagement ci-contre.

Article 4 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIÈRE DE LA GFDI 68 ET MODALITÉS DE RÉVISION

Article 4-1 – Montant de base de la participation de la ~~SAS GRAND FRAIS~~ GFDI 68

Le PETITIONNAIRE s'engage à verser à la commune la fraction du coût des équipements publics prévus au programme des équipements publics (article 2 et annexe°1) de la présente convention. Il s'agit d'une obligation solidaire.

La nécessité des équipements publics décrits à l'article 2 de la présente convention. Excédant les besoins exclusifs de l'opération, la GFDI 68 ne finance qu'une partie du programme d'équipements publics, dans les proportions sont présentés en annexe 2 de la présente convention.

La part de financement des équipements publics imputable au pétitionnaire représente une participation ferme, non révisables et non actualisable d'un montant de 243,90 euros par m2 de surface de plancher (SDP) inscrit au permis de construire.

Les modalités de calculs et d'obtention de ces montants de participations sont justifiées et précisées au sein des annexes n°1 et 2 de la présente convention.

Le montant de base de la participation financière de la GFDI 68 s'élève

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

ainsi forfaitairement à 500 000 €, valeur à la date de signature de la convention (non assujettis à la TVA), d'après le calcul suivant :

2050 m2 de SDP x (multipliés) 243,90 € soit : 500 000 € HT (cinq cent mille euros hors taxe)

Ce montant sera dû à la commune, dans sa totalité, sous forme numéraire, en respectant les modalités de paiement fixés à l'article 5 de la présente convention.

La GFDI 68 convient que les pourcentages de calcul de sa participation reflètent bien le niveau d'utilité que les équipements présentent pour l'opération et les futurs usagers (salariés et chalands).

Article 4-2 – Modalités de révision du montant de base des participations

Les montants exprimés sont réputés fermes et définitifs.

ARTICLE 5 – ÉCHÉANCIER DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la GFDI 68, s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

Les titres de recettes seront émis par la commune CLERMONT L'HÉRAULT, pour la perception des participations dues au titre des équipements relevant de sa compétente, selon l'échéancier suivant :

- 50 % du montant de la participation, dans le mois qui suivra le dépôt de la DROOC par la GFDI 68.
- Le solde, soit 50 % de la participation lors de la réception de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) autorisés par le permis de construire.

Dans ce cadre, la GFDI 68 s'engage à communiquer à la commune de CLERMONT-L'HÉRAULT l'arrêté de permis de construire obtenu dans un délai de 7 jours à compter de sa délivrance, à l'afficher sur le terrain dès notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite est

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

acquis et informera la commune de CLERMONT-L'HÉRAULT de l'absence ou non de recours (gracieux ou contentieux) dans un délai de 3 mois après l'obtention de son permis de construire.

ARTICLE 6 - MODIFICATIONS DE PROGRAMME ET SUBVENTIONS

Article 6-1 - Augmentation de la surface de plancher

Dans l'hypothèse d'une augmentation de la surface de plancher, et cela pour toute la durée d'application de la convention de PUP, la GFDI 68 sera redevable d'une participation complémentaire calculée de façon similaire à la participation initiale.

Un projet d'avenant aux présentes sera établi préalablement au dépôt de toute autorisation d'urbanisme pour fixer notamment les modalités de la participation complémentaire, sous réserve, en application du principe de proportionnalité, que l'augmentation de la surface de plancher ait une incidence sur les besoins en équipements publics.

Article 6-3 - Subventions

Le montant de la participation étant calculé déduction faite des subventions, en cas de subventions plus importantes qu'initialement anticipées, dans le cas exclusif où celles-ci viendraient excéder le financement total (100 %), un projet d'avenant aux présentes sera établi et la convention sera renégociée en conséquence, sans préjudice du calcul pour les autres équipements publics.

En cas de subvention plus faible qu'initialement anticipées, la présente convention sera renégociée en conséquence, sans préjudice du calcul pour les autres équipements publics.

Article 6-4

En cas de contentieux, d'annulation ou de retrait des décisions portant sur les permis (ou autres autorisations), la GFDI 68 pourra décider d'abandonner son projet et donc de ne pas verser la participation afférente aux travaux d'équipements à intervenir. Toutefois, la commune conservera définitivement la fraction de la participation afférente aux études et travaux déjà engagés avant cette décision, et la société supportera les conséquences liées à l'éventuelle résiliation des marchés passés en vue de la réalisation des équipements.

ARTICLE 7 - PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION DU PROJET URBAN PARTENARIAL

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

Le périmètre d'application du projet urbain partenarial figure en ANNEXE 3 de la présente convention. Il vise la parcelle BS 105 comprenant 11 998 m².

ARTICLE 8 – MODALITÉS D'ÉXONÉRATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention.

Il n'y a pas d'exonération pour la Participation à l'assainissement Collectif prévue par les articles L. 1331-7 et suivants du code de la santé publique.

La présente convention n'exonère pas le pétitionnaire dans le périmètre défini à l'article 4 des contributions d'urbanisme exigibles par d'autres collectivités territoriales.

ARTICLE 9 – ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente convention ne deviendra définitive qu'après levée de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :

- Purge de tout recours sur la délibération de l'instance délibérative de la commune de Clermont l'Herault approuvant la présente convention ;
- Obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tout recours par la GFDI 68

La convention pourra être résiliée à l'initiative de chacune des parties dans l'un des cas suivants :
- absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction de la GFDI 68
- retrait de l'autorisation d'urbanisme ou recours gracieux ou contentieux emportant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme ;

ARTICLE 10 – FORMALITÉS DE PUBLICITÉ

Conformément aux articles R. 332-25-1 et R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

en mairie de CLERMONT-L'HÉRAULT. De plus, mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté est affiché pendant un mois en mairie de CLERMONT-L'HÉRAULT. En outre, la même mention sera publiée sur le site internet de la commune de CLERMONT-L'HÉRAULT pour une période de deux mois. Enfin cette mention sera archivée sur le site internet de la commune de CLERMONT-L'HÉRAULT afin d'assurer une mise à disposition permanente et gratuite de cette dernière.

Il sera fait mention de la présente convention au registre des contributions d'urbanisme prévu à l'article L. 332-29 du Code de l'urbanisme.

Article 11 - AVENANTS ET TRANSFERTS

Article 11-1 - Avenants

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention, sans préjudice des dispositions prévus à l'article 6. Ces avenants doivent faire l'objet d'un accord des deux parties.

Article 11-2 - Transferts

GFDI 68, si elle entend transférer à un tiers sa qualité d'opérateur ou les autorisations d'urbanisme obtenues, s'engage à faire reprendre l'intégralité de ses engagements par son subrogé.

Dans tous les cas, y compris lorsque la cession ou le transfert interviendront au profit d'une société contrôlée par elle, la GFDI 68 ne sera déliée de ses engagements envers la commune de CLERMONT-L'HÉRAULT, et notamment de sa participation, qu'après la signature avec la commune de CLERMONT-L'HÉRAULT d'un avenant de transfert de la présente convention. Ce transfert ne pourra être accordé qu'avec un seul opérateur ou un mandataire unique en cas de pluralité d'opérateur, reprenant l'ensemble des engagements de la convention de PUP signée avec la SAS GRAND FRAIS.

Article 12 - ÉLECTION DE DOMICILE - LITIGES

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, la commune fait élection de domicile au Place de la Victoire BP 1 -34 800 Clermont l'Hérault et le Partenaire pour le compte de la société GFDI 68, domicilié 685 rue Juliette Récamier
sur la commune de CHAPONNAY 69970
Tout changement de domiciliation ne sera opposable à l'autre partie que

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

quinze jours calendaires après réception d'une notification par lettre recommandée du Partenaire et à défaut, il est expressément convenu que toute délivrance sera valablement faite si elle l'a été au domicile susvisé.
En cas de litige survenant dans l'application des présentes, les parties soussignées attribuent compétence au Tribunal administratif de Montpellier ».

Fait à Clermont-l'Hérault

Le 23 juillet 2025

En 2 exemplaires originaux

Signatures :

Monsieur

Propriétaire / pétitionnaire

Gérard Bessière

Maire de Clermont-l'Hérault

MAIRIE DE CLERMONT Hérault

Liste des annexes :

- Annexe n°1 : le programme des équipements publics
- Annexe n°2 : La clef de répartition du financement du programme des équipements publics
- Annexe n°3 : les plans exigés à l'article 4 de la présente convention (plan de délimitation du périmètre)
- Annexe n°4 : la délibération du Conseil Municipal instaurant le PUP

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

Annexe 1 : Le programme des équipements publics

Cette annexe fixe la liste des équipements publics externes à l'opération, le coût de ces équipements, la maîtrise d'ouvrage, ainsi que les éventuelles participations à divers équipements.

A cet effet, le programme prévisionnel des équipements publics prévoit les travaux d'infrastructure et de suivants et leur coût global prévisionnel (travaux et frais liés).

Les équipements publics sont :

- la requalification lourde du Chemin des Tanes ;
- la création du pôle d'échange multimodal ;
- la création de l'entrée nord (demi-échangeur autoroutier sur l'A75),

A cela s'ajoute les frais d'ingénierie pour le montant du PUP.

Les montants présentés ci-dessous tiennent compte du coût de la maitrise d'œuvre et de maîtrise foncière. En fonction des équipements et des compétences respectives, la maîtrise d'ouvrage sera assurée par la commune, le département et l'état.

	TTC	Montant HT de l'équipement	Montant HT subvention potentielle déduite ou co-financement
VOIRIES/ESPACESPUBLICS/MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS			
Entrée nord (50% subvention)	6 360 000,00 €	5 300 000,00 €	2 650 000,00 €
Pôle multimodal	1 800 000,00 €	1 500 000,00 €	750 000,00 €
Chemin des Tanes	1 014 000,00 €	845 000,00 €	845 000,00 €
	9 174 000,00 €	7 645 000,00 €	
INGÉNIERIE DE MISE EN ŒUVRE			
Coût de mise en œuvre du PUP (Ingénierie communale + AMO)	11 400,00 €	9 500,00 €	

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

Annexe 2 : La clef de répartition du financement du programme des équipements publics

L'équipement public principal qui doit être financé pour permettre l'installation de ce projet concerne la requalification du chemin des Tanes.

En effet, la position du projet et les flux importants de véhicules qu'il va générer rendent nécessaire la mise en place d'une solution complémentaire pour connecter la surface commerciale au reste du territoire, et ainsi éviter une dégradation des conditions de circulation à l'entrée de ville (secteur de l'échangeur autoroutier) ainsi que sur la RD609, qui supporte déjà un trafic conséquent.

La localisation du chemin des Tanes implique que certains usagers, en dehors de ceux venant au magasin, pourraient être amenés à l'emprunter plus régulièrement du fait de son amélioration.

Ainsi, la commune ne peut pas mettre à la charge de l'opérateur l'intégralité du coût de cet aménagement. Un financement à hauteur de 50 % est donc retenu. Cette répartition se justifie par le lien fonctionnel et spatial entre l'équipement et le projet, par son intérêt direct (desserte immédiate du site), ainsi que par la cohérence d'ensemble induite par cet aménagement (amélioration de l'accessibilité du magasin).

Concernant le pôle d'échange multimodal, une participation financière du pétitionnaire est justifiée au regard du service qu'il rendra aux salariés et usagers du magasin. En effet, depuis le Cours de la Chicane, les usagers pourront rejoindre le secteur du magasin en mobilité douce, via les itinéraires existants ou à venir (aménagement de l'ancienne voie ferrée, prolongée par le chemin de Cinq Heures et les futurs aménagements de la ZAC de la Cavalerie).

L'intérêt de cet équipement est donc considéré comme direct, en ce qu'il améliore l'accessibilité du site commercial par des modes de transport alternatifs, contribuant ainsi à sa fréquentation et à son intégration dans une politique de mobilité durable. Cet équipement constitue une réelle plus-value pour le magasin.

Le magasin Grand Frais n'étant toutefois pas le bénéficiaire principal de la création du pôle d'échange multimodal, la quote-part mise à la charge du pétitionnaire est fixée à 2 % du montant global de l'investissement.

Le troisième équipement public intégré au programme du présent projet urbain partenarial concerne le demi-échangeur autoroutier et l'aménagement de l'entrée nord. Cet équipement public revêt un intérêt direct pour l'opération objet de la présente convention. Sa réalisation facilitera l'accès au magasin à l'échelle du territoire du Cœur d'Hérault. Une réelle complémentarité s'établit entre le réaménagement du chemin des Tanes et la création du demi-échangeur nord. Ce circuit préférentiel permettra d'éviter les axes de circulation les plus saturés actuellement dans la commune (échangeur autoroutier existant et RD609).

Les temps de trajet entre le magasin et les communes voisines seront améliorés, ce qui contribuera à élargir la zone de chalandise. Cette situation est particulièrement bénéfique pour le chiffre d'affaires du magasin.

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

Même si l'aménagement intéresse directement le magasin, il est avéré que cet équipement public sera également utilisé par un grand nombre d'usagers. Ainsi, la quote-part mise à la charge de l'opérateur est fixée à 2 % du montant estimatif de l'opération restant à la charge de la commune.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES MONTANTS MIS À LA CHARGE DU PÉTITIONNAIRE :

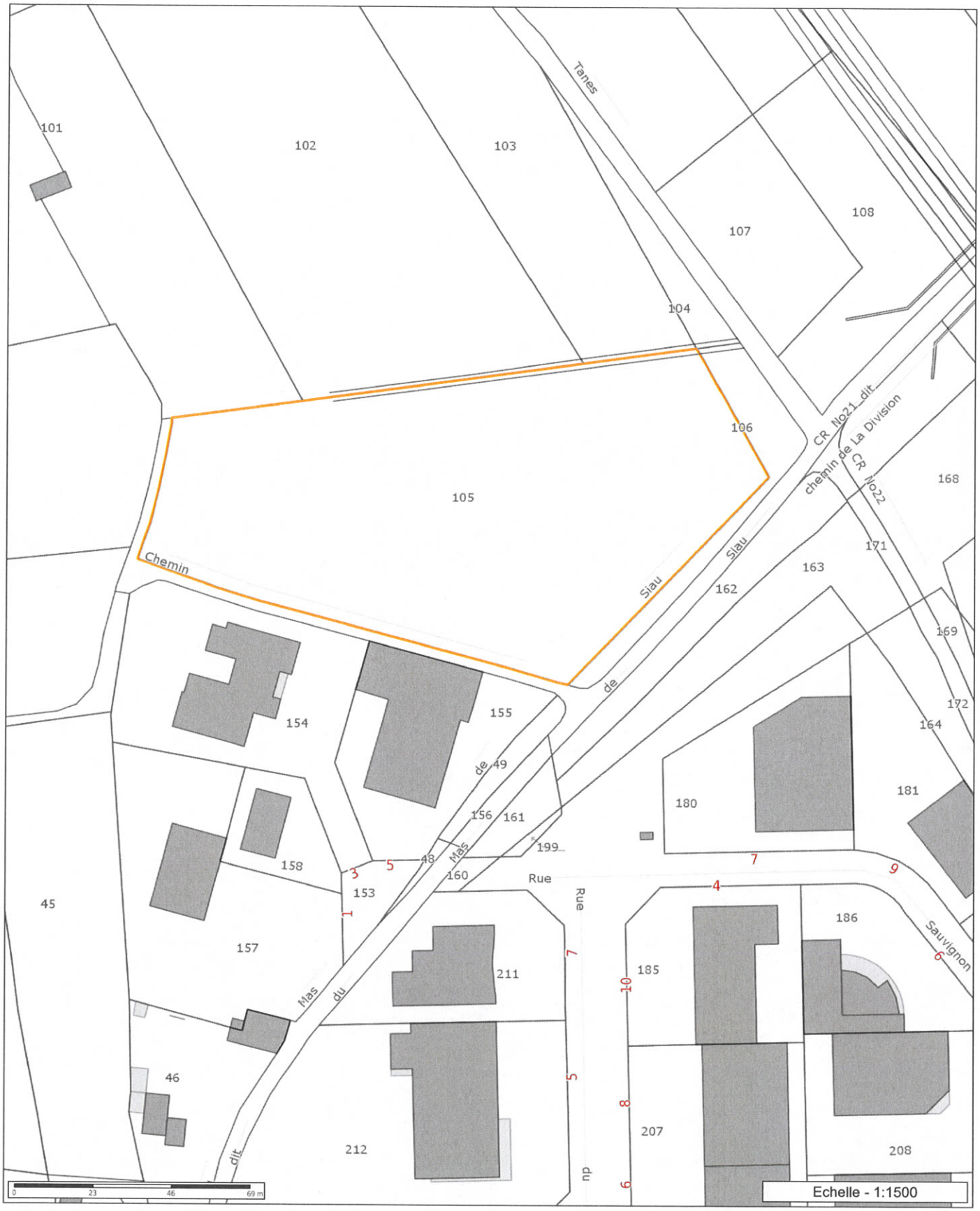
	TTC	Montant HT de l'équipement	Montant HT subvention potentielle déduite ou co-financement	PART IMPUTABLE À L'OPÉRATION		
VOIRIES/ESPACESPUBLICS/MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS						
Entrée nord (50% subvention)	6 360 000,00 €	5 300 000,00 €	2 650 000,00 €	2 650 000,00 €	2,00%	53 000,00 €
Pôle multimodal	1 800 000,00 €	1 500 000,00 €	750 000,00 €	750 000,00 €	2,00%	15 000,00 €
Chemin des Tanes	1 014 000,00 €	845 000,00 €	845 000,00 €	845 000,00 €	50,00%	422 500,00 €
	9 174 000,00 €	7 645 000,00 €				
INGÉNIERIE DE MISE EN ŒUVRE						
Coût de mise en œuvre du PUP (Ingénierie communale + AMO)	11 400,00 €	9 500,00 €		9 500,00 €	100,00%	9 500,00 €
			COÛT GLOBAL DU PROGRAMME	4 254 500,00 €		

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

Annexe 3 : les plans exigés à l'article 3 de la présente convention (plan de délimitation du périmètre)

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

Extrait cadastral parcelle BS 105



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

Annexe 4 : la délibération du Conseil Municipal instaurant le PUP

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

Conseil Municipal
de la commune de Clermont l'Hérault

Séance du jeudi 10 juillet 2025 à 18h
Salle Georges Brassens

Conseillers Municipaux en exercice : **29**

Conseillers Municipaux présents ou représentés : **26**

Date de la convocation : **3 juillet 2025**

Délibération n° DCM25-07-10P38
Aménagement - Instauration d'un projet urbain partenarial (PUP) sur le secteur « Chemin de la Division / chemin des Tanes »

Le quorum est atteint.

Présents :

M. Jean-Marie Sabatier, *Premier Adjoint, Président de la séance*,

M. Georges Elnecave, Mme Michelle Guibal, M. Jean François Faustin, Mme Elisabeth Blanquet, M. Jean-Luc Barral et Mme Véronique Delorme, *Adjoints*,

M. Jean-Jacques Pinet, M. Georges Bélart, Mme Catherine Klein, Mme Corinne Gonzalez, M. Patrick Javourey, Mme Joëlle Mouchoux, Mme Rosemay Crémieux, M. Stéphane Garcia, Mme Hélène Cinési, M. Michaël Deltour, M. Jean Garcia, M. Franck Rugani, M. Salvador Ruiz, *Conseillers municipaux*,

Absents :

M. Gérard Bessière, Mme Isabelle Le Goff, Mme Louise Jaber, Mme Marie Passieux, Mme Paquita Médiani, Mme Claude Blaho-Poncé, Mme Claudine Soulairac, M. Laurent Dô et M. Michel Vullierme

Procurations :

M. Gérard Bessière à M. Jean-Marie Sabatier

Mme Isabelle Le Goff à M. J-F Faustin

Mme Louise Jaber à M. Georges Elnecave

Mme Marie Passieux à M. Franck Rugani

Mme Claudine Soulairac à M. Salvador Ruiz

M. Laurent Dô à M. Patrick Javourey

Rapporteur : M. Georges Elnecave

La parcelle BS 105 située à l'adresse Gorjan-est, fait l'objet d'un projet d'implantation d'une enseigne commerciale « Grand Frais » porté par Société dénommée GFDI 68, Société Civile Immobilière (SCI) dont le siège est à Chaponnay (69970), identifiée au SIREN sous le numéro 800800104 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, représentée par son gérant, M. Ludovic Nicolleau.

La commune poursuit en parallèle la réalisation de ses projets d'équipements publics, notamment en matière d'infrastructures routières et de desserte en transport en commun, qui ont vocation à améliorer l'accessibilité communale.

Certains de ces équipements bénéficieront directement à la nouvelle enseigne commerciale.

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est apparu comme l'outil le plus adapté pour répondre à la problématique de financement des équipements publics portés par la commune.

En application du I de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, la Commune peut en effet conclure une convention PUP avec le porteur de projet pour encadrer la participation de ce dernier au financement de tout ou partie de ces équipements.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois, à compter de sa notification.

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-DE
Date de réception en préfecture : 10/07/2025
Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

La Commune peut également fixer les modalités de partage des coûts des équipements à réaliser en application du principe de nécessité et de proportionnalité.

La convention PUP objet de la présente délibération concerne la réalisation du projet de construction d'un bâtiment à l'enseigne Grand Frais, de 2 050 m² de surface de plancher dont 990 m² de surface de vente, sur la parcelle BS 105 d'une superficie de 11 998 m², actuellement libre de toute occupation.

Une aire de stationnement paysagée, ainsi qu'un ouvrage de rétention compléteront l'aménagement de la parcelle.

Cette surface de plancher et le montant total de la participation qui en découle se trouveront au sein de la convention PUP, pièce obligatoire du dossier de permis de construire.

Les équipements d'infrastructure et de superstructure relevant de la maîtrise d'ouvrage de la commune de CLERMONT-L-HÉRAULT sont détaillés ci-après et présentés en annexe n° 1 et 2 :

- La requalification lourde du Chemin des Tanes, les réseaux associés et les études nécessaires pour un cout global estimé à 845 000 € HT.
- L'aménagement de l'entrée nord de la commune (nouvel échangeur autoroutier), dont le coût global est estimé à 5 300 000 € HT.
- L'aménagement du pôle d'échange multimodal, dont le coût global est estimé à 1 500 000 € HT.

Le coût global prévisionnel de la totalité du programme des équipements publics, relatifs à la présente convention PUP, s'élève ainsi, avant les études d'avant-projet, à 7 645 000 € HT, soit 9 174 000 € TTC.

	TTC	Montant HT de l'équipement	Montant HT subvention potentielle déduite ou co-financement
VOIRIES/ESPACESPUBLICS/MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS			
Entrée nord (50% subvention)	6 360 000,00 €	5 300 000,00 €	2 650 000,00 €
Pôle multimodal	1 800 000,00 €	1 500 000,00 €	750 000,00 €
Chemin des Tanes	1 014 000,00 €	845 000,00 €	845 000,00 €
	9 174 000,00 €	7 645 000,00 €	
INGÉNIERIE DE MISE EN ŒUVRE			
Coût de mise en œuvre du PUP (Ingénierie communale + AMO)	11 400,00 €	9 500,00 €	

La requalification du chemin des Tanes constitue le principal équipement public à financer pour permettre l'implantation du projet commercial. Du fait de la position du site et des flux de véhicules qu'il va générer, il est nécessaire de créer une liaison complémentaire avec le reste du territoire, afin de ne pas aggraver les conditions de circulation sur l'entrée de ville et la RD609, déjà très sollicitées. L'amélioration du chemin bénéficiera également à d'autres usagers, ce qui justifie un cofinancement. Il est donc envisagé de fixer à 50 % la participation de l'opérateur, en cohérence avec l'usage mixte de l'équipement et son intérêt direct pour la desserte du magasin.

Le pôle d'échange multimodal vise à favoriser les mobilités douces en connectant le secteur du magasin au reste du territoire via des aménagements existants ou projetés (voie verte, chemin de Cinq Heures, ZAC de la Cavalerie). Il représente un intérêt direct pour le projet en améliorant son accessibilité pour les salariés et les clients, tout en s'inscrivant dans une logique de mobilité durable. Toutefois, l'équipement ne profite pas exclusivement au magasin. Il s'agit d'un équipement dont va bénéficier un grand nombre d'habitant de Clermont-l'Hérault. En conséquence, il est envisagé de fixer à 2 % la quote-part du pétitionnaire.

La création du demi-échangeur autoroutier nord, associée à l'aménagement de l'entrée nord de la commune, apportera un gain d'accessibilité significatif pour le magasin à l'échelle intercommunale, en complément du réaménagement du chemin des Tanes. Ce nouvel itinéraire contribuera à fluidifier les déplacements en évitant les axes aujourd'hui les plus saturés, tout en élargissant la zone de chalandise du

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois, à compter de sa notification.

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-DE
Date de télétransmission : 22/07/2025
Date de réception préfecture : 22/07/2025
Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

magasin. Bien que l'équipement bénéficie directement au projet commercial, son usage sera partagé avec d'autres usagers du territoire de sorte qu'il est envisagé de fixer à 2 % la quote-part du pétitionnaire.

	TTC	Montant HT de l'équipement	Montant HT subvention potentielle déduite ou co-financement	PART IMPUTABLE À L'OPÉRATION		
VOIRIES/ESPACESPUBLICS/MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS						
Entrée nord (50% subvention)	6 360 000,00 €	5 300 000,00 €	2 650 000,00 €	2 650 000,00 €	2,00%	53 000,00 €
Pôle multimodal	1 800 000,00 €	1 500 000,00 €	750 000,00 €	750 000,00 €	2,00%	15 000,00 €
Chemin des Tanes	1014 000,00 €	845 000,00 €	845 000,00 €	845 000,00 €	50,00%	423 500,00 €
	9 174 000,00 €	7 645 000,00 €				
INGÉNIERIE DE MISE EN ŒUVRE						
Coût de mise en œuvre du PUP (Ingénierie communale + AMO)	11 400,00 €	9 500,00 €		9 500,00 €	100,00%	9 500,00 €
			COÛT GLOBAL DU PROGRAMME	4 254 500,00 €		

Le montant global de la participation au titre du PUP est ainsi estimé à 500 000 € HT, sur la base d'une autorisation d'urbanisme représentant 2050 m² de surface de plancher.

Ainsi, le montant la participation dû est de 243,90 € HT par m² de surface de plancher autorisé.

La commune de Clermont l'Hérault s'engage à achever les travaux des équipements publics structurants prévus au 4A & 4B (annexe 1) au plus tard le 01/06/2035.

L'opérateur versera à la commune la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge selon les modalités définies ci-après et dans la convention annexée à la présente délibération :

- 50 % du montant de la participation, dans le mois qui suivra le dépôt de la déclaration d'ouverture du chantier,
- Le solde, soit 50 % de la participation lors de la réception de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux autorisés par le permis de construire.

En vertu de l'article L.332-11-4, du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement. Considérant le niveau de la participation demandée,cette exonération est envisagée pour une durée de 10 ans.

La convention PUP, en annexe de la présente délibération, accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, sera tenue à la disposition du public en mairie de Clermont l'Hérault (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme).

La mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté seront affichés pendant un mois en mairie de Clermont l'Hérault (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie de Clermont l'Hérault.

L'emprise du projet urbain partenarial sera reporté en annexe au plan local d'urbanisme par arrêté du Maire.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la convention de Projet Urbain Partenarial à intervenir avec la SCI GFDI 68 telle que présentée ci-dessus et dont projet ci-joint,
- de dire que le périmètre du projet objet de la convention de PUP sera reporté dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme de Clermont l'Hérault par un arrêté du Maire via une procédure de mise à jour du PLU,
- de dire que les constructions édifiées dans le périmètre de la présente convention seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire de la commune de Clermont l'Hérault pour une durée de 10 ans à compter de la date à laquelle la convention PUP sera rendue exécutoire,
- de dire que la présente délibération et la convention PUP seront tenues à la disposition du public en mairie de Clermont l'Hérault et feront l'objet de mesures de publicité et d'affichage prévus par l'article R 332-25-2 du Code de l'urbanisme,

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois, à compter de sa notification.

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-DE
Date de télétransmission : 22/07/2025
Date de réception préfecture : 22/07/2025

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025

- d'autoriser M. le Maire à engager tout démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération, en particulier la convention PUP dont projet ci-joint.

Ce point a reçu un avis favorable unanime de la commission Environnement et aménagement de l'espace réunie le 25 juin 2025.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité,

avec 20 voix POUR et 6 voix CONTRE (Mme H. Cinési, M. S. Garcia, M. P. Javourey. M. L. Dô représenté par M. P. Javourey, M. S. Ruiz, Mme C. Soulairac représentée par M. S. Ruiz)

APPROUVE la convention de Projet Urbain Partenarial à intervenir avec la SCI GFDI 68 telle que présentée ci-dessus et dont projet ci-joint,

DIT que le périmètre du projet objet de la convention de PUP sera reporté dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme de Clermont l'Hérault par un arrêté du Maire via une procédure de mise à jour du PLU,

DIT que les constructions édifiées dans le périmètre de la présente convention seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire de la commune de Clermont l'Hérault pour une durée de 10 ans à compter de la date à laquelle la convention PUP sera rendue exécutoire,

DIT que la présente délibération et la convention PUP seront tenues à la disposition du public en mairie de Clermont l'Hérault et feront l'objet de mesures de publicité et d'affichage prévus par l'article R 332-25-2 du Code de l'urbanisme,

AUTORISE M. le Maire à engager tout démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération, en particulier la convention PUP dont projet ci-joint.

Secrétaire de séance,

Michaël DELTOUR

Premier Adjoint et président de séance,

MAIRIE DE CLERMONT-L'HERAULT (Hérault)

Jean-Marie SABATIER

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois, à compter de sa notification.

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-DE
Date de télétransmission : 22/07/2025
Date de réception préfecture : 22/07/2025

Accusé de réception en préfecture
034-213400799-20250710-DCM25-07-10P38-CC
Date de télétransmission : 01/10/2025
Date de réception préfecture : 01/10/2025