

Date de transmission de l'acte: 31/03/2026
Date de reception de l'AR: 31/03/2026
034-213400419-CC_001_2026-CC
A G E D I

- COMMUNE DE BRIGNAC 34800 -

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 PUP « Les Jardins de Brignac II » 34800 BRIGNAC

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

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 dénommée **RAMBIER AMENAGEMENT**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000.000,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (34184 Cedex 4), 232 Avenue des Moulins, identifiée au SIREN et immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 387.664.501.

Représenté par Monsieur Henri-Pierre **RAMBIER**, agissant en sa qualité de représentant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

En sa qualité de propriétaire (ou pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme) du terrain sis à 34800 BRIGNAC, cadastré section AD numéros 54 et 55, lieu-dit « Les Puits ».

ET

La Commune de **BRIGNAC**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de l'Hérault, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 213.400.419.

Représentée par Madame le Maire Marina **BOURREL**

La présente convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a pour objet la cession d'un terrain à vocation d'équipements publics dont le cadre de l'aménagement par la société **RAMBIER AMENAGEMENT** de l'opération « **Les Jardins de Brignac II** » sur les parcelles sises à BRIGNAC cadastrées Section AD numéros 54 et 55.

La présente convention PUP s'inscrit dans un PUP dit projet approuvé par délibération du Conseil Municipal de BRIGNAC le 10 mars 2020 instaurant le PUP projet « Les Jardins de Brignac Sud ».

Le périmètre a été légèrement adapté et a fait l'objet d'une délibération en conseil municipal en date du 22 novembre 2021 (ANNEXE 1).

Les annexes du PLU ont été mises à jour par arrêté de Madame le Maire en date du 23 novembre 2021 (ANNEXE 2).

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

Article 1

La commune de **BRIGNAC** s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants, dont la liste et le coût prévisionnel sont fixes ci-après :

- Liste des équipements publics structurants (ANNEXE 3)
- Coût total des équipements à réaliser (ANNEXE 3)

Les prix exprimés dans le programme des équipements publics disposé à l'ANNEXE 3 sont réputés fermes et forfaitaires.

Une actualisation des prix forfaitaires (programme des équipements publics) est prévue selon la variation de l'indice BT 01 pris à la date d'approbation de cette délibération.

Elle est effectuée à chaque échéance de paiement.

Article 2

La commune de **BRIGNAC** s'engage à achever les travaux des équipements publics structurants prévus à l'ANNEXE 3 au plus tard le **31 décembre 2034**.

Article 3

La société **RAMBIER AMENAGEMENT** propriétaire (ou pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme permis d'aménager) des parcelles cadastrées section AD n°s 54 et 55 sises à 34800 BRIGNAC, au lieu-dit « Les Puits », s'engage à remettre en dation à la commune de **BRIGNAC**, le lot n° **DIX-HUIT (18)** du lotissement « Les Jardins de Brignac II », soit un terrain d'une superficie de **439 m² environ**, entièrement viabilisé et destiné à recevoir un équipement public.

La fraction totale imputable au PUP représente 6 % (arrondie) du montant du programme des équipements publics.

Pour la société **RAMBIER AMENAGEMENT**, cette fraction a été fixée à VINGT-DEUX EUROS par mètre carré (22,00 €/m²) de surface cessible classée en zone UB2 (voir le détail de l'ANNEXE 3).

Cette participation s'applique au prorata de la surface cessible classée en zone UB2 prévue sur l'assiette foncière de **RAMBIER AMENAGEMENT** propriétaire (ou pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme PA) des parcelles sises à BRIGNAC cadastrées section AD numéros 54 et 55, au lieu-dit « Les Puits ».

A toutes fins utiles, il figure en annexe de la présente convention, notamment les pièces suivantes :

- PA4 - plan de composition (ANNEXE 4) ;
- le tableau des surfaces indiquant la surface cessible classée en zone UB2 conformément à l'autorisation d'urbanisme en cours d'instruction (ANNEXE 5).

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de **RAMBIER AMENAGEMENT**, propriétaire (ou pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme de permis d'aménager) des parcelles sises à BRIGNAC cadastrées section AD numéros 54 et 55, au lieu-dit « Les Puits », s'élève à :

6.989 m² fois 22,00 €/m² soit un montant de total de 153.758,00 € HT
(CENT CINQUANTE-TROIS MILLE ET SEPT CENT CINQUANTE-HUIT EUROS HT)

Le montant s'exprime en euros et en hors taxe.

Article 4

Le périmètre d'application de la zone de PUP est délimité tel qu'il résulte du plan (base de plan cadastral) annexé à la présente convention (ANNEXE 2).

Article 5

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, **RAMBIER AMENAGEMENT**, propriétaire (ou pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme de permis d'aménager) des parcelles sises à BRIGNAC cadastrées section AD numéros 54 et 55, au lieu-dit « Les Puits », s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- Remise en dation à la commune de 34800 BRIGNAC, du lot n° DIX-HUIT (18) du lotissement « Les Jardins de Brignac II », d'une superficie de **439 m² environ**, entièrement viabilisé, dans le mois suivant l'achèvement des travaux d'aménagement (certificat de non-opposition à la conformité) réalisés conformément au permis d'aménager.

Ce lot aura pour destination un équipement public dont la nature reste à définir.

Article 6

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de CINQ ANS (5 ans) à compter de l'affichage de la présente convention PUP en mairie.

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.

Article 7

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

Article 8

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la **RAMBIER AMENAGEMENT**, propriétaire (ou pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme de permis d'aménager) des parcelles sises à BRIGNAC cadastrées section AD numéros 54 et 55, au lieu-dit « Les Puits », sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

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.

Ces avenants doivent faire l'objet d'un accord des deux parties.

Fait à

Le

En 2 exemplaires originaux

| | |
|--|--|
| M. Henri-Pierre RAMBIER P/o RAMBIER AMENAGEMENT | Mme Marina BOURREL Maire de BRIGNAC |
| |  |

Convention PUP « Les Jardins de Brignac II »
34800 BRIGNAC
- ANNEXES -

Annexe 1 :

DELIBERATION DU 22 NOVEMBRE 2021

République française

Département de l'Hérault

COMMUNE DE BRIGNAC

Séance du 22 novembre 2021

| | |
|-----------------------------|--|
| Membres en exercice : 15 | Date de la convocation: 16/11/2021 L'an deux mille vingt-et-un et le vingt-deux novembre l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Madame Marina BOURREL |
| Présents : 10 | Présents : Justin BOURREL, Marina BOURREL, Laurent CHALVET, Gaëlle COLIN, Franck CREON, Sylvie ESCUDIER SERIN, Philippe MOREREAU, Olivier PARRET, Laurence PESCHARD LEBLOND, Cybèle ZAMARA-DIEZ |
| Votants: 12 | |
| Pour: 12 | |
| Contre: 0 | Représentés : Stéphanie SABLON par Marina BOURREL, Patrick SENEGAS par Sylvie ESCUDIER SERIN |
| Abstentions: 0 | Excusés : Fatima HURIER Absents : Alexandra CABEZAS, Mohamed-Salem KHAIZOURI |
| | Secrétaire de séance : Cybèle ZAMARA-DIEZ |

Objet: REVISION DU PERIMETRE DE LA ZONE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
PUP - DE_2021_64B

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales,
VU le Code de l'urbanisme,
VU le plan local d'urbanisme en vigueur,
VU la délibération approuvant la zone de PUP du 5 novembre 2019
VU la délibération approuvant la révision du périmètre de la zone de PUP le 10 mars 2020
VU la délibération du 22 novembre 2021 instaurant la majoration de la taxe d'aménagement
VU le plan portant le périmètre global de PUP sur les zones AU du PLU et partiellement la zone 2U (notamment la dent creuse),
VU le projet de convention PUP « type » annexé à la présente délibération.

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT la nécessité de mettre à jour le périmètre de la zone de PUP au regard du PLU approuvé,

CONSIDERANT la nécessité de mettre à jour le périmètre de la zone de PUP au regard de l'instauration de la majoration de la taxe d'aménagement

APRES EN AVOIR DELIBERE, ET A L'UNANIMITE

DEFINIT

- Pour une durée de 15 ans, le nouveau périmètre global de la zone de PUP à l'intérieur duquel les pétitionnaires d'une autorisation d'urbanisme participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge financière des équipements publics à réaliser tel que défini ci-avant (plan ci-annexé).

DIT QUE



Date de transmission de l'acte: 31/03/2026

Date de réception de l'AR: 31/03/2026

034-213400419-CC_001_2026-CC

A G E D I

- Ce périmètre de PUP sera reporté dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme de Brignac par un arrêté du maire via une procédure de « Mise à jour » du PLU.
- Les constructions réalisées dans le périmètre global du PUP seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire de la commune de Brignac pour une durée de 15 ans MAXIMUM à compter de la date à laquelle la convention PUP sera rendue exécutoire.
- La présente délibération et les conventions PUP seront tenues à la disposition du public en mairie et feront l'objet de mesures de publicité et d'affichage prévues par l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

AUTORISE

- Mme le maire à signer les conventions successives avec les opérateurs conformément à la convention type ci-annexée et leurs éventuels avenants issus d'une évolution programmatique des opérations.
- Mme le maire, à entreprendre toutes démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION :

- Périmètre de la zone de PUP
- Modèle de convention type de PUP

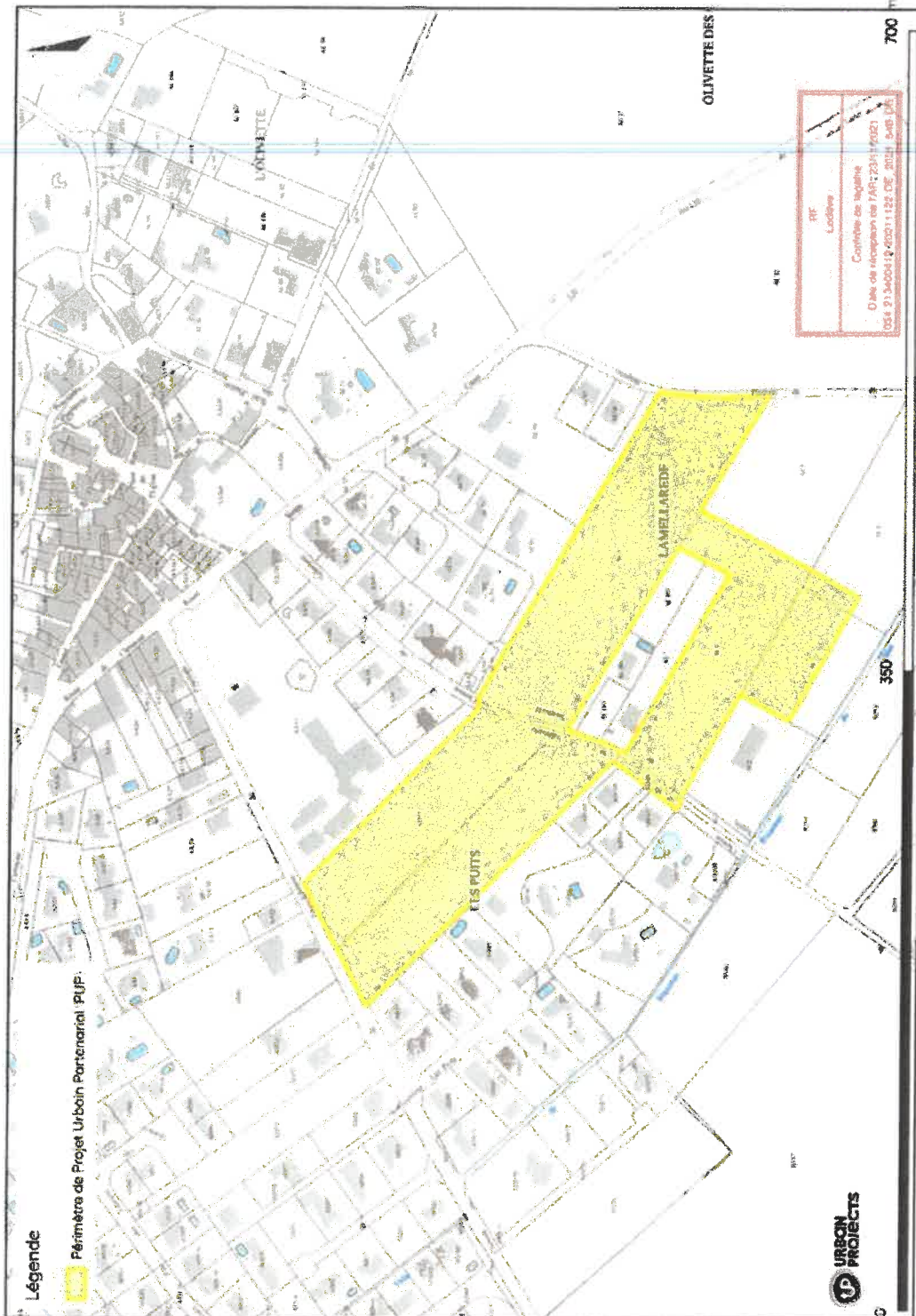
Madame Le Maire,
Marina BOURREL



Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le ___ / ___ / 20___
et publié ou notifié
le ___ / ___ / 20___



Annexe 2 :
PLAN DU PERIMETRE DU PUP



Annexe 3 :

Rappel du programme des équipements publics et les modalités financières

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.

Les équipements publics sont et leur coût :

Le coût global prévisionnel des dépenses de ces travaux liés est estimé de la façon suivante :

- 1/ Aménagement de la coulée verte : 1 200 000 euros HT
- 2/ Cheminement doux : 200 000 euros HT
- 3/ Reprise voirie et mobilier urbain : 600 000 euros HT
- 4/ Embellissement du village : 60 000 euros HT
- 5/ Embellissement salle polyvalente : 140 000 euros HT
- 6/ Frais liés aux études et à la mise en place du PUP : 16 500 euros HT
- 7/ Frais de gestion par la Mairie sur 15 ans (15 * 1500 €) : 22 500 euros HT

Soit un montant global de 2 239 000 euros HT.

Ces coûts comprennent le coût des travaux et des frais liés à la mise en place du PUP et à la réalisation des équipements publics (frais de maîtrise d'ouvrage, frais d'ingénierie compris).

Dans ce programme, il est envisagé la construction d'environ 20 logements.

En 2022, l'INSEE recense 364 résidences principales.

Le rapport de l'apport de logements représente environ 6 % (arrondi) du volume des résidences principales. Il s'agit donc d'un prorata ou d'une fraction du coût.

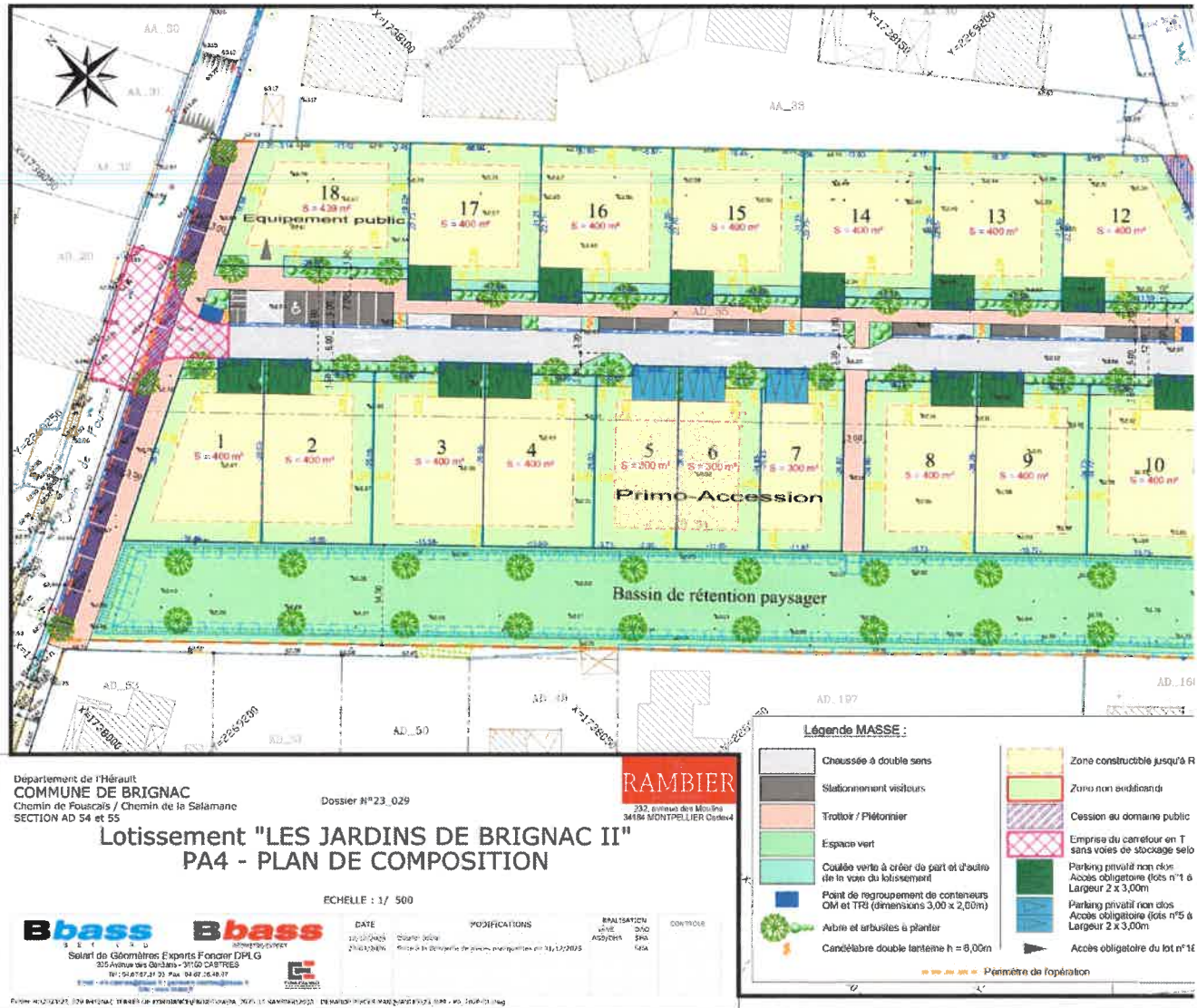
Il ne pourra être mis à la charge du futur pétitionnaire des « Jardins de Brignac II » que 6 % du montant du programme des équipements publics (poste 1 à 5), soit 132 000 € HT.

Les postes 6 & 7, ci-dessus, seront supportés à part égales dans cette zone de PUP qui prévoit deux opérations distinctes : ici 50 % du montant des postes 6 & 7 sont imputables au pétitionnaire, soit **19 750 € HT**.

Le montant prévu pour la part, par cette répartition, revient à 21,71 € par mètre carré de cessible (6 989 m²), somme arrondie à 22,00 €/m².

Date de transmission de l'acte: 31/03/2026
 Date de reception de l'AR: 31/03/2026
 034-213400419-CC_001_2026-CC
 A G E D I

Annexe 4 :
 PA4 - Plan de composition « Les Jardins de Brignac II »



Annexe 5 :
TABLEAU DES SURFACES

ANNEXE – TABLEAU DES SUPERFICIES

| Numéro de lot | Superficie du lot (m ²) | Superficie de plancher maximale autorisée (m ²) | Surface imperméabilisée maximale (m ²) | Surface libres minimum (m ²) |
|-----------------|--------------------------------------|--|---|---|
| 1 | 400 | 200 | 240 | 120 |
| 2 | 400 | 200 | 240 | 120 |
| 3 | 400 | 200 | 240 | 120 |
| 4 | 400 | 200 | 240 | 120 |
| 5 | 300 | 200 | 180 | 90 |
| 6 | 300 | 200 | 180 | 90 |
| 7 | 300 | 200 | 180 | 90 |
| 8 | 400 | 200 | 240 | 120 |
| 9 | 400 | 200 | 240 | 120 |
| 10 | 400 | 200 | 240 | 120 |
| 11 | 450 | 200 | 270 | 140 |
| 12 | 400 | 200 | 240 | 120 |
| 13 | 400 | 200 | 240 | 120 |
| 14 | 400 | 200 | 240 | 120 |
| 15 | 400 | 200 | 240 | 120 |
| 16 | 400 | 200 | 240 | 120 |
| 17 | 400 | 200 | 240 | 120 |
| 18 | 439 | 400 | 300 | 139 |
| TOTAL PP | 6989 m² | 3 800 m² | 4230 m² | 2019 m² |

Les superficies indiquées dans les tableaux ci-dessus sont susceptibles d'être légèrement modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.