Plan Local d'Urbanisme



Villeneuve-Tolosane

Modification 6

approuvée par délibération du 06/04/2023

5 – Annexes

5l – Périmètres de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Villeneuve-Tolosane

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Délibération n°DEL-20-0041

Communes de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane - Secteur Pé d'Estèbe-Belle Enseigne : instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) et approbation d'une convention subséquente avec la société PROMOLOGIS

L'an deux mille vingt le jeudi vingt-trois janvier à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Bureau s'est réuni à Toulouse, 6 rue René Leduc - Locaux Toulouse Métropole - salle Métropole.

Participants

Afférents au Bureau :	68
Présents :	58
Procurations :	2
Date de convocation :	17 janvier 2020

Présents

Aigrefeuille	Mme Brigitte CALVET
Aucamville	M. Gérard ANDRE
Aussonne	Mme Lysiane MAUREL
Balma	M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES
Brax	M. François LEPINEUX
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO
Colomiers	Mme Karine TRAVAL-MICHELET
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Flourens	M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac	M. Michel SIMON
Launaguet	M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Montrabé	M. Jacques SEBI
Pibrac	M. Bruno COSTES
Pin-Balma	M. Jacques DIFFIS
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	Mme Dominique FAURE
Seilh	M. Guy LOZANO
Toulouse	M. Franck BIASOTTO, M. Sacha BRIAND, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Marie DEQUE, Mme Julie ESCUDIER,

	M. Emilion ESNAULT, M. Francis GRASS, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, M. Romuald PAGNUCCO, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, M. Pierre TRAUTMANN, M. Aviv ZONABEND
Tournefeuille	M. Patrick BEISSEL, M. Claude RAYNAL
Villeneuve-Tolosane	M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
M. Marc PERE	François LEPINEUX
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Franck BIASOTTO

Conseillers excusés

Blagnac	M. Bernard KELLER
Colomiers	M. Damien LABORDE
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Saint-Jean	Mme Marie-Dominique VEZIAN
Toulouse	Mme Michèle BLEUSE, M. Pierre COHEN, M. Pierre LACAZE, Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD

Délibération n° DEL-20-0041

Communes de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane - Secteur Pé d'Estèbe-Belle Enseigne : instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) et approbation d'une convention subséquente avec la société PROMOLOGIS

Exposé

Le Projet Urbain Partenarial (PUP), créé par l'article 43 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, est un régime de participation au financement des équipements publics. Il est transcrit aux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme. Ce dispositif partenarial est un outil financier qui permet, en dehors d'une ZAC, l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement.
Le secteur Pé d'Estèbe-Belle Enseigne est situé entre la limite Ouest de l'urbanisation des communes de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane et les abords du canal de Saint-Martory. Il est longé en sa limite Est par le ruisseau le Larramet. Au sein de ce périmètre, un projet de regroupement de Gendarmeries est prévu et se développera dans le cadre d'un projet intercommunal de 14 ha environ à dominante d'habitat, structurant l'ensemble du quartier. Le projet d'urbanisation prévoit d'accueillir 6 îlots, en plus de celui de l'équipement de Gendarmerie, et dont la surface de plancher totale attendue est de 25 890 m² environ (hors Gendarmerie).

Le potentiel de constructibilité est prévu de manière relativement équivalente sur les communes. Il prévoit ainsi environ 190 logements sur Cugnaux et 160 sur Villeneuve-Tolosane, auxquels s'ajoutent environ 84 logements de fonction de la Gendarmerie, répartis de part et d'autres de la limite communale.

L'estimation de la constructibilité par lots est répartie dans le tableau ci-dessous :

ILOTS	SURFACE DE PLANCHER (m²)
Equipement public Gendarmerie	**8 665**
Logements de fonction	7 410
Bureaux	1 255
Cugnaux	**13 975**
Lot C1	4 315
Lot C2	4 550
Lot C3	5 110
Villeneuve-Tolosane	**11 915**
Lot V1	5 430
Lot V2	3 765
Lot V3	2 720
TOTAL LOTS	**34 555**

Toulouse Métropole constate que les ouvrages actuels de desserte de ce secteur ne répondent pas aux besoins des opérations telles que prévues par les constructeurs. En effet, ce secteur présente un potentiel de mutation, et les équipements envisagés ont vocation à desservir plusieurs terrains. C'est pourquoi il est proposé de mettre en place un périmètre de PUP, en application du paragraphe II de l'article L-332-11-3 du code de l'urbanisme, introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Au regard du programme de ces équipements publics à réaliser, il est proposé de fixer le montant de la participation due par les constructeurs à 170€ /m² de SP.
Pour ce qui concerne l'équipement de Gendarmerie, il est proposé de réduire cette participation à un montant de 64€ /m², en tenant compte du caractère d'intérêt général de cet équipement public structurant, qui conditionne l'urbanisation du secteur.

Le coût total de réalisation des équipements publics est fixé de manière prévisionnelle, sur le périmètre de PUP, à 6 251 840 € TTC pour l'ensemble des travaux de voirie et réseaux, la maîtrise d'œuvre et les aléas.

Au sein de ce périmètre, le coût des équipements publics à réaliser imputé aux constructeurs pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier a été fixé à la fraction de :
- 90 % du coût des travaux relatifs aux réseaux humides,
- 90 % du coût des travaux relatifs aux réseaux secs,
- 90 % du coût des travaux d'aménagements de voirie et dépendances de voiries,
- 90 % du coût des travaux d'aménagements paysagers
- 90 % du coût des travaux divers,
- 90 % des frais annexes et prestations intellectuelles.

La réalisation de ces équipements sera assurée par Toulouse Métropole.

Le montant total de la participation des constructeurs au coût des équipements publics sus-nommés est estimé, après déduction du FCTVA, à 4 878 580 €, cette quote-part étant répartie entre les différents porteurs de projet au sein du périmètre de PUP et s'élève pour PROMOLOGIS à 480 000 €, après déduction du FCTVA.

Le montant restant sera financé par Toulouse Métropole sur les enveloppes locales de voirie.

Les constructeurs ne participant pas aux frais de travaux d'extension et de renforcement des réseaux et ouvrages publics d'eaux usées nécessaires à la desserte de l'opération, conformément à l'article L.1331-7 du Code de la santé publique et à la délibération en vigueur sur le territoire de Toulouse Métropole, ils seront en conséquence assujettis à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C).

Dans le périmètre de la convention de PUP, les constructions seront exonérées de la part intercommunale de la Taxe d'aménagement pour une durée de 5 ans.

Décision

Le Bureau,
Vu la délibération du Conseil de la Métropole portant délégation d'attributions du Conseil au Bureau et au Président,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4 et L. 332-15,
Vu le Code de la Santé Publique, notamment l'article L. 1331-7,
Vu la délibération en vigueur sur Toulouse Métropole relative à l'instauration de la P.F.A.C,
Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du 10 janvier 2020,
Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,
Décide :

Article 1
D'approuver l'instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial sur les communes de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2
D'approuver la convention subséquente de Projet Urbain Partenarial avec la société PROMOLOGIS et le programme des équipements, telle qu'annexée à la présente délibération.

Article 3
D'approuver le périmètre d'application de la convention de Projet Urbain Partenarial avec la société PROMOLOGIS, délimité par le plan, tel que joint à la présente délibération.

Article 4
D'appliquer une exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement dans le périmètre de la convention avec la société PROMOLOGIS pendant une période de 5 ans, conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme.

Cette exonération interviendra à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention pendant un mois au siège de Toulouse Métropole et en Mairies de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane.

Article 5
Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial devront faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 6
La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de la signature pendant un mois au siège de Toulouse Métropole ainsi qu'en Mairies de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane.

Article 7
D'autoriser Monsieur le Président à signer la présente convention et tous les actes nécessaires à son exécution.

Article 8
Il sera rendu compte de la présente délibération au Conseil de la Métropole.

Résultat du vote :

Pour	60
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 28/01/2020

Reçue à la Préfecture le 28/01/2020

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Jean-Luc MOUDENC

DEL-20-0041

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

entre

TOULOUSE METROPOLE

et

et la société PROMOLOGIS

pour
la réalisation de travaux de voirie et de réseaux

Communes de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane
Secteur Pé d'Estèbe - Belle Enseigne

(en application des 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)

Sommaire :

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL....3
Article 1 - Objet et nature de la convention....4
Article 2 – Programme de constructions envisagées par le constructeur....4
Article 3 – Programme et coût des équipements publics et quote-part constructeur....5
Article 4 – Maîtrise d'ouvrage et délai de réalisation des équipements publics....6
Article 5 – Montant de la participation et modalités de paiement....7
Article 6 – Durée de la convention et exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement....8
Article 7 – Périmètre d'application de la convention....8
Article 8 – Application de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C)....8
Article 9 – Garantie financière....8
Article 10 – Clauses résolutoires....8
Article 11 – Avenants....9
Article 12 – Substitution....9
Article 13 – Dispositions au titre du fond de compensation des TVA / FCTVA....9
Article 14 – Publicité de la convention....9
Article 15 – Litiges....10

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

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 PROMOLOGIS,
représentée par Monsieur Philippe PACHEU, Société anonyme au capital de 21 900 331,50 € dont le siège social est situé, 2 rue du Docteur Louis Sanières – 31000 TOULOUSE, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de la Ville de Toulouse sous le numéro 690 802 053.

Ci-après dénommé le « Constructeur »

ET

TOULOUSE METROPOLE,
représentée par son Président, Monsieur Jean-Luc MOUDENC, dont le siège social est situé, 6 rue René Leduc – BP 35821 – 31505 TOULOUSE CEDEX 5, agissant en vertu d'une délibération du Bureau de la Métropole du 23 janvier 2020.

Ci-après dénommée « Toulouse Métropole ».

Étant préalablement exposé que :

Le groupe PROMOLOGIS souhaite réaliser dans le secteur Pé d'Estèbe-Belle Enseigne, un équipement de Gendarmerie d'environ 1 255 m² de surface de plancher de bureaux, ainsi qu'un programme d'environ 84 logements de fonction au total, pour environ 7 410 m² de surface de plancher.
Ci-après « l'**Opération** ».

L'Opération nécessitera des requalifications et des créations de voies de dessertes, des réseaux divers, ainsi que la réalisation d'équipements et d'espaces publics, afin de permettre la viabilisation des terrains et leur insertion urbaine.

Cette Opération s'inscrit par ailleurs dans un projet plus global d'urbanisation maîtrisée de la zone, à cheval sur les communes de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane, dans le prolongement du tissu existant.

La présente convention de Projet Urbain Partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par Toulouse Métropole est rendue nécessaire par cette Opération de construction.

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

Article 1 - Objet et nature de la convention

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, Toulouse Métropole s'engage à réaliser les équipements publics nécessaires et d'en faire supporter tout ou partie le coût aux Constructeurs.

A cet effet, comme ce secteur présente un fort potentiel de mutation, et comme les équipements objets du PUP ont vocation à desservir des terrains autres que ceux visés par la présente convention, la collectivité a mis en place, par délibération du Bureau de la Métropole du 23 janvier 2019 un périmètre de PUP, en application du paragraphe II de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.

Par la présente convention, le Constructeur, la société PROMOLOGIS s'engage à participer, au même titre que d'autres constructeurs intervenant sur ce périmètre, au coût des équipements publics nécessités par son projet de construction situé sur le périmètre délimité sur le plan annexé à la présente convention.

La présente convention est passée sur le fondement de l'article L.332-11-3 du code de l'Urbanisme. Elle a notamment pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation au coût des équipements publics due par le Constructeur.

Article 2 – Programme de constructions envisagées par le constructeur

Le Constructeur souhaite édifier ou faire édifier un programme de construction d'équipements de Gendarmerie :

- Bureaux : dont la surface de plancher totale s'élève à 1 255 m² environ.
  Cugnaux : 610 m² de SP
  Villeneuve-Tolosane : 645 m² de SP

- Logements de fonction : 84 logements environ, dont la surface de plancher s'élève à 7 410 m² environ.
  Cugnaux : 39 logements de 3 670 m² de SP : 4 T6 / 10 T5 / 20 T4 / 4 T3
  Villeneuve-Tolosane : 45 logements de 3 740 m² de SP : 4 T5 / 22 T4 / 15 T3 / 4 T2

Les terrains devant servir d'assiette à ces constructions sont situés à cheval sur les Communes de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane (31270), et cadastrés comme suit :

Section	Numéro	Commune	Contenance
BS	35	CUGNAUX	11 177 m²
AD	66	VILLENEUVE-TOLOSANE	5 068 m²
AD	70	VILLENEUVE-TOLOSANE	3 955 m²
TOTAL SURFACE CUGNAUX			**11 177 m²**
TOTAL SURFACE VILLENEUVE-TOLOSANE			**9 023 m²**

Article 3 - Programme et coût des équipements publics et quote-part constructeur

Les ouvrages actuels de desserte des terrains concernés par le projet de construction envisagé dans le cadre du secteur de Pé d'Estèbe-Belle Enseigne ne répondent pas aux besoins de cette future opération.

Des études ont été menées par Toulouse Métropole pour définir au mieux le programme des travaux et d'équipements publics (voiries et réseaux divers, à l'exception des réseaux d'eaux usées financés par la P.F.A.C) nécessaires notamment pour accueillir les constructions prévues sur l'ensemble du périmètre de PUP.

Compte tenu de l'utilité de ces équipements pour le projet, la part de dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge du Constructeur au sein de l'ensemble du périmètre de PUP est définie comme suit :

- 90 % du coût des travaux relatifs aux réseaux humides,
- 90 % du coût des travaux relatifs aux réseaux secs,
- 90 % du coût des travaux d'aménagements de voirie et dépendances de voiries,
- 90 % du coût des travaux d'aménagements paysagers,
- 90 % du coût des travaux divers,
- 90 % des frais annexes et prestations intellectuelles,
- 90 % du coût du foncier.

Il convient également de préciser :

• qu'en dehors des participations incluses dans la présente convention, conformément à l'article L. 1331-2 du Code de la Santé Publique, le Constructeur devra s'acquitter des frais de branchement au réseau public d'eaux usées correspondant au coût des travaux du collecteur public principal après travaux d'extension et de renforcement, jusqu'au regard de branchement laissé en attente en limite de domaine public.
• qu'en dehors des participations incluses dans la présente convention, le Constructeur devra s'acquitter des frais de branchement au réseau public d'eaux pluviales correspondant au coût des travaux du collecteur public principal après travaux d'extension et de renforcement, jusqu'au regard de branchement laissé en attente en limite de domaine public.
• que le Constructeur devra s'acquitter des frais de branchement au réseau public d'adduction d'eau potable correspondant au coût des travaux de la conduite principale après travaux d'extension et de renforcement, jusqu'à la niche de comptage laissée en attente en limite de domaine public.

• que le Constructeur aura à son entière charge, les frais de pose et de réalisation de ses canalisations privées d'eau potable, d'eaux pluviales et d'eaux usées jusqu'aux regards (ou niche) de branchement aux réseaux publics.

Le coût total des dépenses de réalisation de ces équipements nécessités par le projet est fixé de manière prévisionnelle à **6 251 840 € TTC** avant déduction du FCTVA, selon la répartition précisée dans le tableau joint en annexe 3.

Le montant total de la participation des Constructeurs au coût des équipements publics susnommés est fixé à **4 878 580 €**, après déduction du FCTVA du montant des travaux.

Au sein de ce périmètre de PUP, les participations correspondant aux besoins d'aménagement des espaces publics sont réparties entre les différents constructeurs. Le tableau figurant en annexe 3 de la présente convention fait apparaître le calcul de la quote-part de la société PROMOLOGIS, qui s'élève, après déduction du FCTVA, à **480 000 €.**

Il est précisé que dans le cas où les coûts définitifs de réalisation des équipements publics s'avéraient inférieurs ou supérieurs aux montants estimatifs arrêtés dans la présente convention, la participation du constructeur sera révisée en conséquence par voie d'avenant sous réserve d'accord entre les deux parties.

Celles-ci s'engagent également à s'informer mutuellement de l'avancée des études techniques et procédures pour leurs opérations respectives. Elles s'engagent à coopérer pour la mise au point des ajustements qui pourraient survenir au fur et à mesure de la réalisation des études, procédures, et travaux de ces projets.

Les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme ne sont pas inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

De même, les frais d'extension ou de création du réseau d'assainissement d'eaux usées nécessaire à la viabilisation des projets de construction sont exclus du présent PUP, car financés par la PFAC, qui reste exigible au pétitionnaire.

Article 4 – Maîtrise d'ouvrage et délai de réalisation des équipements publics

Toulouse Métropole assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser et s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour achever les travaux de réalisation des équipements dans le délai de validité de la présente convention.

Les parties se promettent de s'informer mutuellement des avancées ou retards du calendrier de leurs opérations respectives vis-à-vis de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux. Il est rappelé dans la mise en œuvre du projet l'enjeu prépondérant de la décision d'engager le projet de gendarmerie. Dans ce cadre, le démarrage des travaux sous maîtrise d'ouvrage de Toulouse Métropole est envisagé au plus tard en janvier 2021.

Les parties se promettent de s'informer mutuellement des avancées ou retards du calendrier de leurs opérations respectives vis-à-vis de la date prévisionnelle d'achèvement des travaux.

Toulouse Métropole, consciente des enjeux du respect des délais de livraison du programme, préviendra 2 mois avant le Constructeur de tout décalage de planning de réalisation des équipements conditionnant l'achèvement de l'opération.

De même, le Constructeur informera Toulouse Métropole sous ce même délai de tout décalage de son planning de réalisation.

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les parties s'engagent à rechercher ensemble la mise au point d'un avenant à la présente convention ; celui-ci aura pour but de permettre l'achèvement et la réalisation effective des équipements publics définis à l'article 3.

Si un accord ne pouvait être trouvé, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées au Constructeur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 5 – Montant de la participation et modalités de paiement

La participation du Constructeur au coût prévisionnel des équipement publics à réaliser, par groupes d'ouvrages, pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre arrêté par la convention, s'élève à **480 000 €**, après déduction du FCTVA.

Le versement de la contribution financière s'effectuera en 3 fois, sur la base de l'échelonnement suivant :

- Un paiement de 96 000 €, soit environ 20 % du montant de la contribution conditionné par l'envoi de Toulouse Métropole d'un Ordre de Service certifiant le démarrage des travaux d'accès au projet de construction. Celui-ci devra être dûment contresigné et retourné par le Constructeur qui s'engagera par ailleurs à transmettre en contrepartie son calendrier opérationnel et à confirmer le dépôt de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC) dans les deux mois suivants.

- Un paiement de 288 000 €, soit environ 60 % du montant de la contribution, 1 mois après l'obtention de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture du Chantier (DROC).

- Le solde de 96 000 €, soit environ 20 % du montant de la contribution, au moment du dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

L'ensemble de ces échéances étant fixé en référence à l'obtention de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture du Chantier (DROC), le Constructeur la notifiera à Toulouse Métropole dès obtention. Il lui communiquera également la Déclaration Attestant l'Achévement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Chaque versement sera précédé d'un titre de recettes émis par Toulouse Métropole et adressé au Constructeur en fonction de la quote-part de sa contribution. Le paiement devra intervenir dans un délai de 60 jours suivant la notification du titre de recettes.

Passées leurs dates d'échéance, toutes sommes dues par le Constructeur au titre de la présente convention de participation, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 6 – Durée de la convention et exonération de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement (TA)

La durée de la présente convention est fixée à **5 ans** à compter de l'affichage portant mention de sa signature au siège de Toulouse Métropole et en Mairies de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane, conformément aux articles R. 332-25-1 à R.332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.332-25-3 du Code de l'Urbanisme, cette modalité entraînera une exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement ou de la taxe d'aménagement majorée si celle-ci a été instituée.

Cette durée pourra éventuellement, en cas de besoin, être prorogée par avenant.

Article 7 – Périmètre d'application de la convention

Le périmètre d'application de la convention est délimité par le plan joint en annexe 2 à la présente.

Article 8 – Application de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C)

Le Constructeur ne participe pas aux frais des travaux d'extension et/ou de renforcement des réseaux publics d'eaux usées nécessaires à la desserte de l'opération, conformément à l'article L1331-7 du Code de la Santé Publique et à la délibération en vigueur sur le territoire de Toulouse Métropole, en conséquence, il sera assujetti à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C).

Article 9 – Garantie financière

Néant.

Article 10 – Clauses résolutoires

La présente convention de participation sera résolue de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, en cas de non obtention ou de péremption des différentes autorisations administratives (permis de construire, autorisation loi sur l'eau, CDAC, CNAC…) ou suite à une renonciation pour quelque cause que ce soit, de la réalisation du projet par le Constructeur.

Concernant les conséquences d'une renonciation par le constructeur :

Si le constructeur renonce à son projet par péremption des autorisations, par retrait de celles-ci à la demande du pétitionnaire ou pour toute autre raison, les sommes exigibles au titre de l'article 5, correspondant aux dépenses engagées, ne pourront faire l'objet d'une demande de reversement et seront définitivement acquises à Toulouse Métropole. Il sera procédé à la résolution de plein

droit de la présente convention, de toutes les autres décisions qui y sont liées et aucune indemnité ne pourra être sollicitée à son encontre.

Article 11 – Avenants

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de Projet Urbain Partenarial devront faire l'objet d'avenants.

Article 12 – Substitution

Le Constructeur aura la faculté de se substituer dans le bénéfice de la présente convention, à toutes personnes morales de son groupe.

Cette substitution ne pourra s'opérer que si le Constructeur a notifié à la Toulouse Métropole son intention de se substituer. Cette dernière disposant d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la notification par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR), pour faire connaître son accord ou son opposition au projet de substitution. Une éventuelle opposition devant être dûment motivée. En cas d'absence de réponse de la part de Toulouse Métropole dans ce délai, l'accord sera réputé acquis.

Devront être annexés à ladite notification un extrait Kbis et les statuts de la société se substituant. Le présent Constructeur et son substitué feront alors leur affaire de leurs rapports financiers, les acomptes versés par le présent Constructeur restant acquis à Toulouse Métropole et s'imputant sur les sommes dues par le substitué.

En cas de substitution, le constructeur demeurera garant personnel et solidaire de l'exécution du contrat par le substitué et notamment des paiements des participations restant dues en application de la présente convention.

Article 13 – Dispositions au titre du fond de compensation des TVA / FCTVA

Selon l'article 256 B modifié du Code Général des Impôts, les personnes morales de droit public ne sont pas assujetties à la TVA. En conséquence, les recettes perçues par les collectivités dans le cadre de leurs activités hors du champ de la taxe ne sont pas imposables à la TVA. Ces dispositions s'appliquent à la participation demandée dans le cadre de la présente convention.

En appui de l'article L.1615 du Code Général des Collectivités Territoriales, cette TVA non récupérée fait l'objet d'une compensation de l'État aux collectivités territoriales, à leurs groupements et aux établissements publics locaux, le FCTVA, établi sur la base d'un taux forfaitaire de 16,404 % appliqué aux dépenses éligibles à ce titre.

Ce FCTVA vient en déduction du montant des travaux sur lequel est calculé la participation, de part de la nature des dépenses envisagées.

Article 14 – Publicité de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de Toulouse Métropole et en Mairies de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane.

Article 15 – Litiges

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de Toulouse.

Fait à ……., le ……..
(en sept exemplaires originaux)

Pour le Constructeur, la Société PROMOLOGIS	Pour TOULOUSE METROPOLE,
Le Directeur Général Monsieur Philippe PACHEU	Le Président ou son représentant,

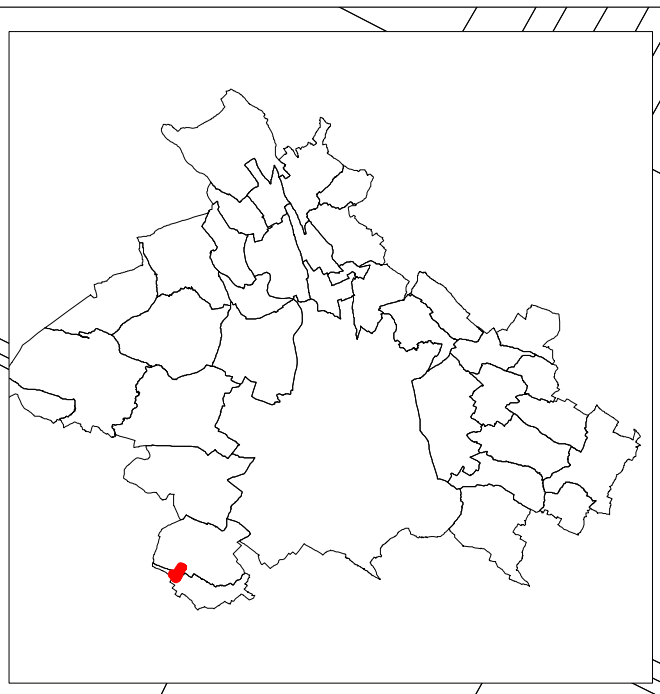
Liste des Annexes :

Annexe 1 : Périmètre de P.U.P.
Annexe 2 : Périmètre de la convention
Annexe 3 : Localisation des travaux concernant la convention de P.U.P.
Annexe 4 : Tableau de répartition des dépenses entre l'opérateur et la collectivité
Annexe 5 : Documents relatifs à la société signataire.

Réalisé le : 23/09/2019

Périmètre de PUP
Pé d'Estébe Belle Enseigne

N



CUGNAUX

VILLENEUVE TOLOSANE

PUP Pé D'Estebe Belle Enseigne
Parcellaire cadastral
Bâti Cadastral
Limite communales

Échelle: 1/3000 en A3

© TOULOUSE-METROPOLE Reproduction interdite

© - Direction des Opérations d'Aménagement - 2015-REF-NOM Source : TM - Dir.Numérique

MAIRIE DE TOULOUSE
www.toulouse.fr

toulouse métropole

PUP PÉ D'ESTÈBE

PROMOLOGIS - PROJET GENDARMERIE

08/01/2020

CUGNAUX

VILLENEUVE-TOLOSANE

Saint-Martory

Canal

Chemin de la Cloche

Chemin

Impasse Densus

Rue Manyse Bastié

Rue des Mailheaux

Rue des Chênes

PUP Pé d'Estèbe

Convention Promologis

Limite communale

0 30m 90m

2020-005-AD Echelle : 1/3000ème

© - Opérations d'Aménagement et Projets Urbains

MAIRIE DE TOULOUSE

toulouse métropole



toulouse métropole

POLE TERRITORIAL SUD

Service Travaux

Site Monlong - 5, chemin de Perpignan
31100 TOULOUSE

Villeneuve-Tolosane

CUGNAUX

Ouverture à l'urbanisation du secteur de Pé d'Estèbe et Belle-Enseigne

Communes de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane

8

NOTA: Les équipements liés à la gestion des eaux pluviales fait l'objet d'un marché séparé

Projet par le Chef de Service Travaux	Dessiné par le Dessinateur du Service Travaux		
S. ASTRIE	S. LAMERONE	02	Plan Général des travaux

PROJETE PAR: JCC	EXECUTE LE: AOUT-2018	N° DE L'AFFAIRE: 17-0591	PRO
DESSINE PAR: SN	MODIFIE LE: JUILLET-2019	PHASE: E	
		ECHELLE : 1/500	

PUP Pé d'ESTEBE
PROMOLOGIS

TABLEAU DE RÉPARTITION DES DÉPENSES

TRAVAUX MIS A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR	H.T	T.T.C NB : EAU POTABLE et EAU USEES, inscrire la Même somme que le HT (colonne B)	FCTVA (16,404%)	Subventions	Coût net TTC-FCTVA-subv° (= base de calcul de la participation Constructeur)	*Pourcentage mis à la charge des Constructeurs*	*Montant mis à la charge Des constructeurs*	*Pourcentage mis à la charge de PROMOLOGIS*	*Montant à la charge de PROMOLOGIS*
RÉSEAUX HUMIDES	282 201,00	309 641,20	27 007,74	0,00	282 633,46	90 %	254 370,11	9 %	25 027,29
RÉSEAUX SECS	400 000,00	480 000,00	78 739,20	0,00	401 260,80	86 %	347 090,59	8 %	34 150,00
REVETEMENT / VOIRIE & travaux d'accompagnement	2 630 000,00	3 156 000,00	517 710,24	0,00	2 638 289,76	90 %	2 378 974,97	9 %	234 065,65
DIVERS	719 402,33	863 282,80	141 612,91	0,00	721 669,89	91 %	662 517,00	9 %	65 184,57
MAÎTRISE D'ŒUVRE ET FRAIS D'ÉTUDES ANNEXES	91 200 €	109 440 €	17 953 €		91 487 €	90 %	82 339 €	*9 %*	*8 101 €*
FRAIS D'IMPREVUS ET ALEAS (A consolider pour EP et Voirie)	**117 063 €**	140 476 €	23 044 €		117 432 €	90 %	105 689 €	*9 %*	*10 399 €*
FRAIS DE MAÎTRISE D'OUVRAGE	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	90 %	0 €	*9 %*	*0 €*
FRAIS D'ACQUISITION FONCIÈRE	970 000 €	1 164 000 €	0 €	0 €	1 164 000 €	90 %	1 047 600 €	9 %	103 073 €
TOTAL TRAVAUX (A)	**5 209 866 €**	**6 251 840 €**	**1 025 552 €**		**5 226 288 €**	**90 %**	**4 878 580 €**	**9 %**	**480 000 €**
CONTRIBUTION CONSTRUCTEUR EN APPORT FONCIER (B)							-360 €		*0 €*
TOTAL CONTRIBUTIONS CONSTRUCTEURS (A+B)							**4 878 220 €**		***480 000 €***

Délibération n°DEL-22-0448

Cugnaux et Villeneuve-Tolosane - Secteur Pé d'Estèbe - Belle Enseigne : approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) subséquente à un périmètre de PUP avec la société Kaufman & Broad Midi Pyrénées

L'an deux mille vingt-deux le jeudi deux juin à dix heures douze, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Bureau s'est réuni à Salle Métropole - Marengo Boulevard - Toulouse.

Participants

Afférents au Bureau :	68
Présents :	61
Procurations :	7
Date de convocation :	25 mai 2022

Présents

Aigrefeuille	M. Christian ANDRE
Aucamville	M. Gérard ANDRE
Aussonne	M. Michel BEUILLE
Balma	M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Marc FERNANDEZ
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES
Brax	M. Thierry ZANATTA
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO
Colomiers	Mme Karine TRAVAL-MICHELET
Cornebarrieu	M. Alain TOPPAN
Cugnaux	M. Albert SANCHEZ
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Thierry DUHAMEL
Flourens	M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac-sur-Garonne	M. Patrick BERGOUGNOUX
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Alain ALENCON
L'Union	M. Marc PERE
Mondonville	Mme Véronique BARRAQUE ONNO
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Montrabé	M. Jacques SEBI
Pibrac	Mme Camille POUPONNEAU
Quint-Fonsegrives	M. Jean-Pierre GASC
Saint-Alban	M. Alain SUSIGAN
Saint-Jean	M. Bruno ESPIC
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Seilh	M. Didier CASTERA
Toulouse	Mme Laurence ARRIBAGE, Mme Maroua BOUZAIDA, M. Maxime BOYER, M. Sacha BRIAND, M. François CHOLLET, M. Gaëtan COGNARD, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Julie ESCUDIER,

Délibération n° DEL-22-0448

Cugnaux et Villeneuve-Tolosane - Secteur Pé d'Estèbe - Belle Enseigne : approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) subséquente à un périmètre de PUP avec la société Kaufman & Broad Midi Pyrénées

Exposé

Le Projet Urbain Partenarial (PUP), créé par l'article 43 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, est un régime de participation au financement des équipements publics. Il est transcrit aux articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme. Ce dispositif partenarial est un outil financier qui permet, en dehors d'une ZAC, l'apport de participations à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement.

Par délibération du Bureau de la Métropole du 23 janvier 2020, un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) a été instauré, conformément aux dispositions du paragraphe II de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014, sur le secteur Pé d'Estèbe - Belle Enseigne, pour mettre à la charge des constructeurs le coût des équipements publics nécessaires sur le secteur Pé d'Estèbe - Belle Enseigne, à Cugnaux et Villeneuve-Tolosane.

Le coût total de réalisation des équipements publics avait été fixé de manière prévisionnelle, sur le périmètre de PUP, à 6 251 840 € TTC pour l'ensemble des travaux de voirie et réseaux, la maîtrise d'œuvre et les aléas. Il est aujourd'hui modifié notamment au regard de la nécessité de procéder à des fouilles archéologiques, mais également de la nécessité de réaliser des aménagements provisoires en attente des opérations d'aménagement.

Aussi, le coût total de réalisation des équipements publics est aujourd'hui porté de manière prévisionnelle, sur le périmètre de PUP, à 7 670 760 € TTC pour les travaux de voirie et réseaux, la maîtrise d'œuvre et les aléas. La réalisation de ces équipements sera assurée par Toulouse Métropole.

Dans le cas présent, Toulouse Métropole, sollicitée par la société Kaufman & Broad Midi Pyrénées, accepte de conclure une nouvelle convention de projet urbain partenarial, afin de rendre possible une opération de 2 715 m² de surface de plancher environ sur le lot V3 d'une contenance de 7 560 m² environ.

Le montant total de la participation des constructeurs au coût des équipements publics susnommés s'élève, après déduction du FCTVA, à 5 913 540 €, cette quote-part étant répartie entre les différents porteurs de projet.

Le Bureau de Toulouse Métropole a adopté une première convention avec la société PROMOLOGIS, porteur d'un projet de regroupement de gendarmeries et de construction de logements de fonction, correspondant à une surface de plancher totale d'environ 8 665 m², dont 7410 m² de logements de fonction, pour un montant tenant compte de l'intérêt général de cet équipement, évalué à 480 000 €.

Le montant de la participation des autres constructeurs s'élève donc à 5 433 540 €, et doit être réparti entre eux, au prorata de la surface de plancher de chaque projet, au regard de la surface de plancher totale à vocation de logements (hors logements de fonction de la Gendarmerie).

Cette convention avec la société Kaufman & Broad Midi Pyrénées, objet de la présente délibération, propose une participation du constructeur acquittée selon les modalités suivantes :

- une contribution financière s'élevant au total à 570 150 € après déduction du FCTVA, des subventions et de l'apport foncier mentionné ci-dessus, calculé au prorata de la surface de plancher du projet (soit 2 715 m²) rapportée à la surface de plancher totale attendue sur l'ensemble du périmètre de PUP (hors Gendarmerie), s'élevant à 25 874 m² de surface plancher.
- Le montant restant sera financé par Toulouse Métropole.

Le constructeur ne participant pas aux frais de travaux d'extension et de renforcement des réseaux et ouvrages publics d'eaux usées nécessaires à la desserte de l'opération, conformément à l'article L.1331-7 du Code de la santé publique et à la délibération en vigueur sur le territoire de Toulouse Métropole, il sera en conséquence assujetti à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C).

Dans le périmètre de cette convention de PUP, les constructions seront exonérées de la part intercommunale de la Taxe d'aménagement pour une durée de 5 ans.

Décision

Le Bureau,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole portant délégation d'attributions du Conseil au Bureau et au Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4 et L. 332-15,

Vu le Code de la santé publique, notamment l'article L. 1331-7,

Vu la délibération en vigueur sur Toulouse Métropole relative à l'instauration de la P.F.A.C,

Vu l'avis favorable de la Commission Consultative du Bureau du mardi 24 mai 2022,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1
D'approuver les termes de la convention de Projet Urbain Partenarial avec la société Kaufman & Broad Midi Pyrénées et le programme des équipements, tels qu'annexés à la présente délibération.

Article 2
D'approuver le périmètre d'application de cette convention de Projet Urbain Partenarial avec la société Kaufman & Broad Midi Pyrénées, délimité par le plan, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 3
D'appliquer une exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement dans les périmètres de cette convention avec la société Kaufman & Broad Midi Pyrénées pendant une période de 5 ans, conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme.

Article 4
Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial devront faire l'objet d'avenants.

Article 5
La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de la signature pendant un mois au siège de Toulouse Métropole et en Mairies de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane.

Article 6
D'autoriser le Président à signer la présente convention et tous les actes nécessaires à son exécution.

Article 7
Il sera rendu compte de la présente délibération au Conseil de la Métropole.

Résultat du vote :

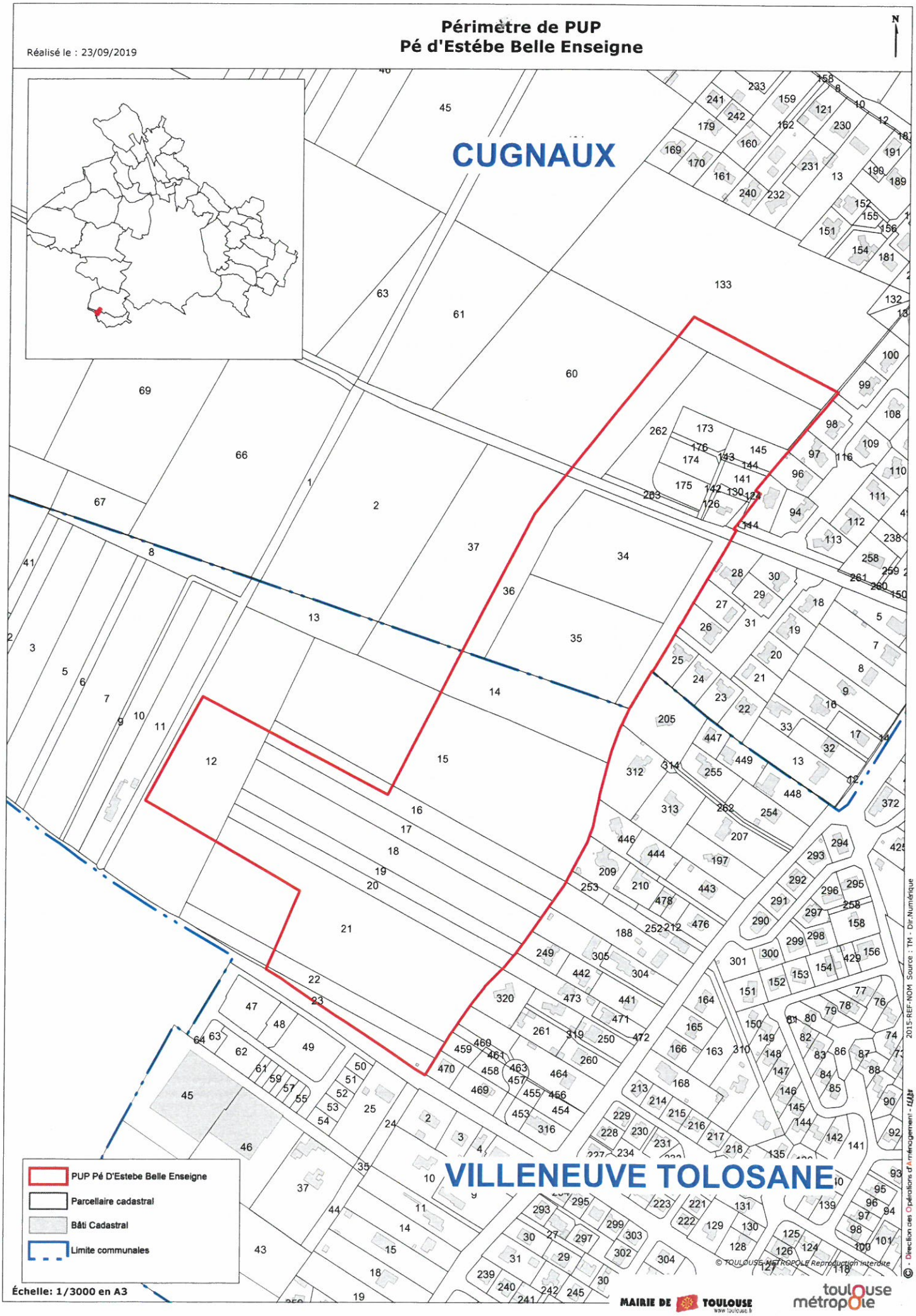
Pour	68
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 09 JUIN 2022
Reçue à la Préfecture le 08 JUIN 2022

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

TOULOUSE METROPOLE
6, rue René Leduc
B.P. 35821
31505 TOULOUSE Cedex 5
Tél. 05 81 91 72 00
Fax 05 81 91 72 01

Jean-Luc MOUDENC


Périmètre de PUP
Pé d'Estébe Belle Enseigne
Réalisé le : 23/09/2019
N
CUGNAUX
VILLENEUVE TOLOSANE
PUP Pé D'Estebe Belle Enseigne
Parcellaire cadastral
Bâti Cadastral
Limite communales
Échelle: 1/3000 en A3
© TOULOUSE-METROPOLE Reproduction interdite
2015-REF-NOM Source : TM - Dir.Numérique
© - Direction des Opérations d'Aménagement - TEAM
MAIRIE DE TOULOUSE
toulouse métropole