

DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE – PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) - COMMUNE DE LATTES - INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE PUP RD 58 EX APAVE ET JARDIN DE LÉONIE - CONVENTION AVEC GGL AMENAGEMENT - CONVENTION DE REVERSEMENT AVEC LA COMMUNE DE LATTES - APPROBATION - AUTORISATION DE SIGNATURE

Mme S. JANNIN, Vice-Présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, déléguée au Développement et l'Aménagement Durable du Territoire, rapporte :

Le Projet Urbain Partenaria1 (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Le PUP est défini aux articles L.332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R332-25-1 à R332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

La Société GGL AMENAGEMENT est propriétaire sur le territoire de la Commune de Lattes avenue de l'Agau sur la route départementale n°58, des parcelles cadastrées DB 0001 et DB 0079 pour une superficie totale de 6721m², sur laquelle elle envisage de réaliser une opération de construction. L'opération consiste en la création d'un lotissement de 13 lots à bâtir : 12 maisons et 5 logements sociaux pour une surface de plancher de 1 980 m².

Cette opération est enregistrée sous le permis d'Aménager n° PA 034 129 16M0001 déposé en Mairie en date du 15 juillet 2016.

Il apparaît que l'opération, objet du Permis d'Aménager, rend nécessaire un certain nombre d'équipements publics qui consistent, en la réalisation d'une part d'aménagement de voirie et réseaux, et d'autre part, d'équipements collectifs.

Au demeurant, cette convention de PUP à passer avec la Société GGL AMENAGEMENT est aussi à articuler avec les parcelles occupées à proximité par l'APAVE et susceptibles de faire l'objet d'une opération de construction dans des délais proches, en s'appuyant en partie sur les mêmes équipements publics à réaliser que ceux nécessaires à l'opération de constructions du projet GGL AMENAGEMENT visés ci-dessus.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

- CY 0506 d'une superficie de 4788 m² ;
- CY 0508 d'une superficie de 235m² ;
- CX 9 d'une superficie de 389 m² ;
- CX 8 d'une superficie de 89m² ;
- CX 25 d'une superficie de 22m² ;
- CX 7 d'une superficie de 72m² ;
- CX 5 d'une superficie de 17m² ;
- CX 6 d'une superficie de 63m² ;
- CX 44 d'une superficie de 6074m² ;

A ce titre, il y a lieu de délimiter par la présente délibération, un périmètre correspondant à cet ensemble, tel que défini en annexe n°1, en application des dispositions de l'article L. 332-11-3-II du Code de l'urbanisme, afin qu'à l'intérieur de ce périmètre, dénommé ici « PUP RD58 Ex APAVE Jardin de Léonie », les propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs qui se livreront à des opérations d'aménagement ou de construction, participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics.

Le descriptif global du programme de ces différents équipements publics à réaliser est le suivant : Ils concernent la réalisation d'une part d'aménagement de voirie et réseaux et d'autre part d'équipements collectifs de superstructures qui seront réalisés par la commune de Lattes :

- Voiries et réseaux :
 - restructuration des voiries dont voirie départementale et accès,
 - renforcement du réseau ERDF.
 - renforcement des réseaux Eaux usées,
 - renforcement des réseaux d'eau potable
- Equipements Collectifs de superstructure :
 - participation à la création d'une nouvelle crèche communale,

Le coût total des équipements à réaliser est fixé à **497 488 € H.T.** Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage, d'acquisitions foncières et aléas, ainsi que le coût des équipements à réaliser.

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T.
Aménagement de Voirie sur l'Avenue de l'Agau au droit des opérations (RD58)	90 380
Accès et espaces Publics	30 351,50
Extension et renforcement des réseaux publics AEP et DFCI	63 600
Extension et renforcement des réseaux publics d'eaux usées (EU)	81 600
Renforcement ERDF	25 000
Construction de places de crèches (programme 3.200.000 €) 4,5 places pour le périmètre de PUP	178 500
Salle d'Activités	11 256
Equipements sportifs	16.800
Total	497 488

- Equipements Collectifs de superstructures :

La population amenée par les opérations successives projetées est évaluée à 112 habitants dont environ 18 enfants. L'apport de population représente 0.71% de la population de Lattes (16 000 habitants). Aussi, il est mis à la charge des opérations successives :

- 4,5 places de crèches dans la nouvelle structure créée dont le montant de l'opération est évalué à 3 200 000 € pour 76 places soit environ 42 000 € la place : soit 189 000 €, pour l'ensemble des projets successifs à intervenir dans le périmètre considéré.

Par ailleurs est mis à la charge des opérations la réalisation d'équipements publics :

- salle d'activité d'un montant de 1.680.000 € à hauteur de 0.7 % soit 11.256 €
- équipement sportif d'un montant de 2.400.000 € à hauteur de 0,7% soit 16.800€

Conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 II du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de fixer les modalités de partage des coûts des équipements. Celles-ci sont établies ci-après. Il est également envisagé de délimiter ce périmètre pour une durée de 10 ans, correspondant à la durée maximale prévue, en vue de la mutation de cet îlot.

Par ailleurs, il convient d'exclure le secteur délimité du champ d'application de la taxe d'aménagement (part métropolitaine) au sein du périmètre du PUP RD58 Ex APAVE Jardin de Léonie pour une durée de 10 années

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T. total	% à la charge de GGL AMENAGEMENT	Coût à la charge de GGL AMENAGEMENT €HT	% à la charge des constructeurs Autres (Ex terrain APAVE)	Coût à la charge des constructeurs Autres (Ex terrain APAVE)	% à la Charge de Montpellier Méditerranée Métropole	Coût à la Charge de Montpellier Méditerranée Métropole
Aménagement de Voirie sur l'Avenue de l'Agau au droit des opérations (RD58)	90.380	26%	23.152€	60%	54.228€	14%	13.000€
Accès et espaces Publics	30.351,5	92%	30.351€	0%	0	0%	0 €
Extension et renforcement des réseaux publics AEP et DFCI	63.600	25 %	15.741€	67%	42.559€	8%	5.300 €
Extension et renforcement des réseaux publics d'eaux usées (EU)	81 600	27%	21.692€	65%	53.108 €	8%	6.800€
Renforcement ERDF	25.000	0%	0€	100%	25.000€	0%	0€
Construction de places de crèches	178.500	35%	63.000 €	65%	115.500€	0%	0€
Salle d'Activités	11.256	30%	3.360€	70%	7.896	0%	0€
Equipements sportifs	16.800	33%	5.520€	67%	11.280	0%	0€
Total	497.487	35%	162.816€	62%	309.571€	5%	25.100€

En conséquence, la participation financière totale mise à la charge de la Société GGL Aménagement pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de 162.816 €. Seul le montant HT de l'opération sera mis partiellement à la charge des constructeurs, la TVA applicable étant récupérée ultérieurement par Montpellier Méditerranée Métropole.

À travers cette convention de PUP, GGL AMENAGEMENT, s'engage donc à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la somme de 162.816 €. Parmi ce montant, 71 880 € correspondent à la participation aux Equipements Collectifs de superstructures relevant de la compétence communale, tels qu'énumérés ci avant.

Il convient donc d'établir une convention de reversement des produits issus de la convention de PUP à la Commune de Lattes pour les équipements relevant de sa compétence. Ainsi, Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à reverser à la Commune de Lattes, la somme de 71 880 €.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- approuver la mise en œuvre d'une procédure de projet urbain partenarial telle qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- délimiter en application de l'article L. 332-11-3 II du Code de l'urbanisme et pour une durée de dix ans, le périmètre tel que figurant en annexe, dénommé « PUP RD58 Ex Apave et Jardin de Léonie »,
- fixer les modalités de partage du financement des coûts des équipements publics tels que précisés ci avant ;

- approuver les termes de la convention de projet urbain partenarial entre la société GGL AMENAGEMENT et Montpellier Méditerranée Métropole , et notamment le montant de la participation de la société GGL AMENAGEMENT, au vu du coût prévisionnel de l'opération et de la nature des travaux, ainsi que le périmètre du projet urbain partenarial ;
- dire que les dépenses et les recettes sont inscrites au Budget principal de la Métropole chapitre 908;
- exclure le secteur délimité du champ d'application de la taxe d'aménagement (part métropolitaine) au sein du périmètre du PUP pour une durée de 10 années ;
- approuver le projet de convention de reversement des produits du présent Projet Urbain Partenarial établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune de Lattes pour les équipements relevant de sa compétence ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer les deux conventions précitées ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Certifié Exécutoire
Publié le : 02/03/2017
Déposé En Préfecture
Le : 01/03/17
Numéro de l'acte :
034-243400017-20170222-lmc1134125-
DE-1-1

Fait à Montpellier, le 01/03/17
Pour extrait certifié conforme à
l'original.
Le Président,

SIGNÉ

M. Philippe SAUREL.



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
DANS LE CADRE DU PERMIS D'AMENAGER N°PA 034 129 16M0001
GGL AMENAGEMENT LES JARDINS DE LEONIE
EN APPLICATION DES ARTICLES L.332-11-3 ET L.332-11-4 DU CODE DE L'URBANISME

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Objet	5
ARTICLE 2 - Périmètre du projet urbain partenarial	5
ARTICLE 3 - Programme des équipements publics RENDUS NECESSAIRES PAR L'OPERATION	5
ARTICLE 4 - Délais de réalisation des équipements publics	6
ARTICLE 5 - Montant de la Participation financière due par le constructeur	7
ARTICLE 6 - Modalités de versement	9
ARTICLE 7 - Garantie bancaire	10
ARTICLE 8 - Indexation	10
ARTICLE 9 - Transfert du Permis - Mutation	10
ARTICLE 10 - Exonération de la taxe d'aménagement	11
ARTICLE 11 - Evolution de la convention	11
ARTICLE 12 - Demande de permis de construire	11
ARTICLE 13 - Litiges	11
ARTICLE 14 - Entrée en vigueur	11
ARTICLE 15 - Effets	11
ARTICLE 16 - Formalités de publicité	11
ARTICLE 17 - Election de domicile	12

Préambule

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Le PUP est défini aux articles L 332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R332-25-1 à R332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce, à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

La Société GGL AMENAGEMENT est propriétaire sur le territoire de la Commune de Lattes avenue de l'Agau sur la route départementale n°58, des parcelles cadastrées DB 0001 et DB 0079 d'une superficie de totale de 6721 m², sur laquelle elle envisage de réaliser une opération de construction. L'opération consiste en la création de d'un lotissement de 13 lots à bâtir : 12 maisons et 5 logements sociaux avec une surface de plancher de 1 980 m².

Cette opération est enregistrée sous le permis d'Aménager n° PA 034 129 16M0001 déposé en Mairie en date du 15 juillet 2016.

Il apparaît que l'opération, objet du Permis de Construire, rend nécessaire un certain nombre d'équipements publics qui consistent d'une part, en la réalisation d'aménagement de voirie et réseaux, et d'autre part, en la réalisation des équipements collectifs. Après identification des besoins des usagers de cette opération, il apparaît ces équipements peuvent être mis à la charge du constructeur dans le cadre d'une convention de PUP.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par Philippe SAUREL – Président; et la société GGL Aménagement, représentée par M. Jacques GIUFFONI, futur constructeur, se sont entendues pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme ci-après :

« Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, 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 ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis. »

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

Préambule

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Le PUP est défini aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R.332-25-1 à R.332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce, à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

La Société GGL AMENAGEMENT est propriétaire sur le territoire de la Commune de Lattes avenue de l'Agau sur la route départementale n°58, des parcelles cadastrées DB 0001 et DB 0079 d'une superficie de totale de 6721 m², sur laquelle elle envisage de réaliser une opération de construction. L'opération consiste en la création de d'un lotissement de 13 lots à bâtir : 12 maisons et 5 logements sociaux avec une surface de plancher de 1 980 m².

Cette opération est enregistrée sous le permis d'Aménager n° PA 034 129 16M0001 déposé en Mairie en date du 15 juillet 2016.

Il apparaît que l'opération, objet du Permis de Construire, rend nécessaire un certain nombre d'équipements publics qui consistent d'une part, en la réalisation d'aménagement de voirie et réseaux, et d'autre part, en la réalisation des équipements collectifs. Après identification des besoins des usagers de cette opération, il apparaît ces équipements peuvent être mis à la charge du constructeur dans le cadre d'une convention de PUP.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par Philippe SAUREL – Président ; et la société GGL Aménagement, représentée par M. Jacques GUIPPONI, futur constructeur, se sont entendues pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme ci-après :

« Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, 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 ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis. »

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

H *4*

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme. Celle-ci est prévue à l'occasion de la réalisation d'une opération de construction. L'opération consiste en la création de d'un lotissement de 13 lots à bâtir : 12 maisons et 5 logements sociaux avec une surface de plancher de 1 980 m².

Conformément à cette disposition, la convention précise les modalités de prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par le projet poursuivi par le Constructeur.

ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention et intègre l'intégralité des parcelles des parcelles cadastrées DB 0001 d'une superficie de 2953 m² DB 0079 d'une superficie de 3766 m pour une superficie totale de 6721 m², objets de la présente convention de PUP.

Ces limites correspondent au périmètre d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement (TA), conformément à l'article L 332-11-4 du code de l'urbanisme. La durée d'exonération est fixée à 10 ans.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Montpellier Méditerranée Métropole, s'engage à réaliser ou faire réaliser les équipements suivants :

Ils concernent d'une part, en la réalisation d'aménagement de voirie et réseaux et d'autre part en la réalisation d'équipements collectifs de superstructures qui seront réalisés par la commune de Lattes :

- Voiries et réseaux :

- restructuration des voiries dont voirie départementale et accès,
- renforcement du réseau ERDF,
- renforcement des réseaux Eaux usées,
- renforcement des réseaux d'eau potable

- Equipements Collectifs de superstructure :

- participation à la création d'une nouvelle crèche communale,
- participation à la création d'une salle d'activités,
- Participation à la création d'équipements sportifs.

ARTICLE 4 - COÛTS DES EQUIPEMENTS

Le coût total des équipements à réaliser est fixé à 497.488 € H.T. Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, de Maîtrise d'ouvrage, d'acquisitions foncières et aléas, ainsi que le coût des équipements à réaliser.

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T.
Aménagement de Voirie sur l'Avenue de l'Agau au droit des opérations (RD58)	90.380
Accès et espaces Publics	30.351,50
Extension et renforcement des réseaux publics AEP et DFCI	63.600
Extension et renforcement des réseaux publics d'eaux usées (EU)	81.600
Renforcement ERDF	29.000
Construction de places de circulation (programme 3.200.000 €) 4,5 places pour le périmètre de PUP	178.500
Salle d'Activités	11.256
Equipements sportifs	16.800
Total	497.488

ARTICLE 5 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront réalisés par le concessionnaire, la métropole et la commune, au plus tard avant la fin 2027. Les équipements publics seront réalisés suivant l'échéancier prévisionnel détaillé ci après. Cet échéancier étant conditionné par le démarrage des travaux de chaque tranche du permis d'aménager qui constitue le fait générateur des paiements du lotisseur, comme précisé à l'article 7

Dénomination de l'équipement public	Echéance prévisionnelle.
Aménagement de Voirie sur l'Avenue de l'Agau au droit des opérations (RD58)	Dans les 2 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier
Accès et espaces Publics	Dans les 2 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier
Extension et renforcement des réseaux publics AEP et DFCI	Dans les 2 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier
Extension et renforcement des réseaux publics d'eaux usées (EU)	Dans les 2 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier
Renforcement ERDF	Dans les 2 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier

Handwritten signature and initials

Construction de places de crèches	Dans les 10 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier
Construction salle d'Activités	Dans les 10 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier
Construction esuipements sportifs	Dans les 10 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier

Si les équipements publics définis à l'article 2 n'étaient pas achevés dans les délais ci-dessus, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seraient alors restituées au constructeur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

ARTICLE 6- MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

GGL Aménagement s'engage, dans le cadre de la mise en oeuvre des autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération, à verser la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 3 nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de conventions de PUP sera mis à la charge du constructeur GGL Aménagement, soit 162,816€ H.T. selon les modalités de calcul suivant :

(Handwritten marks)

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T. total	% à la charge de GGL AMENAGEMENT	Coût à la charge de GGL AMENAGEMENT EHT	% à la charge des constructeurs Autres (Ex terrain APAVE)	Coût à la charge des constructeurs Autres (Ex terrain APAVE)	% à la charge de Montpellier Méditerranée Métropole	Coût à la Charge de Montpellier Méditerranée Métropole
Aménagement de Voirie sur l'Avenue de l'Agar au droit des opérations (RD68)	90.380	26%	23.152€	60%	54.228€	14%	13.000€
Accès et espaces Publics	30.351,50	92%	30.351€	0%	0	0%	0 €
Extension et renforcement des réseaux publics AEP et DFCI	63.600	25 %	15.741€	67%	42.559€	8%	5.300 €
Extension et renforcement des réseaux publics d'eaux usées (EU)	81 600	27%	21.692€	65%	53.108 €	8%	8.800€
Renforcement ERDF	25.000	0%	0€	100%	25.000€	0%	0€
Construction de places de crèches	178.500	35%	63.000 €	65%	115.500€	0%	0€
Salle d'Activités	11.256	30%	3.360€	70%	7.896	0%	0€
Equipements sportifs	16.800	33%	5.520€	67%	11.280	0%	0€
Total	497.487	35%	162.816€	62%	309.571€	5%	25.100€

Seul le montant HT de l'opération sera mis partiellement à la charge des constructeurs, la TVA applicable étant récupérée ultérieurement par la ville de Lattes et par la Montpellier Méditerranée Métropole.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Cette fraction étant estimée :

Voiries et réseaux :

Total : 90.936 € HT ;

Equipements Collectifs de superstructures :

La population amenée par l'opération projetée est évaluée à 37 habitants dont environ 6 enfants. L'apport de population représente 0.47% de la population de Lattes (16 000 habitants). Aussi il est mis à la charge de la société :

- 1,5 places de crèches dans la nouvelle structure créée dont le montant de l'opération est évalué à 2 000 000€ soit environ 42 000 € la place : soit 63.000 €.

Par ailleurs est mis à la charge des opérations la réalisation d'équipements publics :

- salle d'activité d'un montant de 1.680.000 € à hauteur de 0,7 % soit 11.256 €

- Equipement sportif d'un montant de 2.400.000 € à hauteur de 0,7% 16.800€

La part affectée à GGL Aménagement s'élève à

- salle d'activité d'un montant de 1.680.000 € s'élève à hauteur de 0,23 % soit 3.360 €

- Equipement sportif d'un montant de 2.400.000 € à hauteur de 0,23% 5.520 €

Total : 71 880 €

En conséquence, la participation financière totale mise à la charge de la Société GGL Aménagement pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de **162.816€ H.T.**

Seul le montant HT de l'opération sera mis partiellement à la charge des constructeurs, la TVA applicable étant récupérée ultérieurement par la ville de Lattes et par la Montpellier Méditerranée Métropole.

ARTICLE 6 - MODALITES DE VERSEMENT

Le Constructeur s'engage à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la totalité de la participation au coût des équipements publics mentionnés aux présentes dans les conditions ci-après :

- 50 % au dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier,

- 50% 12 mois après le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

Le paiement de la participation financière arrêtée à l'article 3 interviendra en 2 versements et ne pourra être exigé qu'une fois que le permis d'aménager sera libre de tout recours et de toute possibilité de retrait :

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Métropole dans un délai minimum de 7 jours précédant l'échéance fixée.

Conformément aux dispositions de l'article L.332-29 du code de l'urbanisme, la participation financière convenue par la présente convention fera l'objet d'une inscription sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis à la disposition du public.

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue au Concessionnaire lequel conserve, de même que la Métropole, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

ARTICLE 7 - GARANTIE BANCAIRE

Le Constructeur s'oblige à fournir à Montpellier Méditerranée Métropole le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre, préalablement agréé par elle, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2298 et 2303 du Code Civil le paiement de la participation, et des intérêts le cas échéant, dus au titre de la présente convention.

Le dit cautionnement devra être fourni dans un délai de 2 mois après l'obtention du permis de construire.

ARTICLE 8 - INDEXATION

Les versements prévus aux articles 4 et 5 ci-dessus sont indexés sur l'Indice National des travaux publics TPO1, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Économie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/Io dans lequel :

- I_o est le dernier indice publié le mois précédent la date de signature de la présente convention,
- I est le dernier indice publié 15 jours calendaires avant la date de chaque échéance considérée.

En cas de retard dans la publication de l'indice les sommes restant dues seront prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égal à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu, et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus serait substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus. En cas de désaccord sur le choix cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquant à titre provisionnel.

ARTICLE 9 - TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.



ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage rappelées à l'article 15 ci-après ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

ARTICLE 11 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les obligations nées de la présente convention pourront être modifiées pour tenir compte des évolutions affectant les conditions de réalisation du projet urbain partenarial (modification du programme des équipements publics, évolution du calendrier de réalisation...). Ces modifications seront constatées par un avenant.

ARTICLE 12 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, le Constructeur insérera dans toute demande de permis de construire portant sur les biens visés aux présentes un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 13 - LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Montpellier.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la METROPOLE dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 14 - ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à la METROPOLE.

ARTICLE 15 - EFFETS

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

Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illegalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 16 - FORMALITES DE PUBLICITE

Conformément aux articles R332-25-1 et R332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public au siège de la Métropole et en mairie de Lattes. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois au siège de la Métropole et en

mairie de Lattes. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Métropole mentionné au R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

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

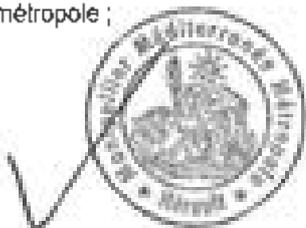
- pour Montpellier Méditerranée Métropole, en son siège
- pour le Constructeur, en son siège social

Fait à Montpellier

Le **29 JUIN 2017**

En 3 exemplaires originaux

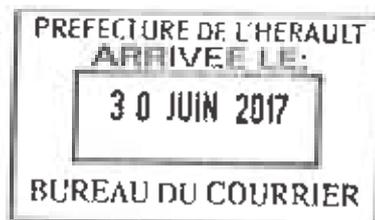
La métropole :



Le constructeur :


GGL
SAS GGL AMENAGEMENT
Les Centurion III
111, place Pierre Duham - BP 84
34905 MONTPELLIER Cedex 9
RCS Montpellier 752 772 426
SAS au capital de 1 000 000 €
Tél. : 04 99 614 515

Annexe 1 : Plan de délimitation de la parcelle objet du PUP



Convention de projet urbain partenarial – 3M – GGL Les Jardins de Léonie –



SEANCE ORDINAIRE DU 26 JUILLET 2017

Extrait du Registre des Délibérations

L'an deux mille dix-sept et le vingt-six juillet, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, sis 50, Place Zeus à Montpellier, sous la présidence de M. Philippe SAUREL.

Nombre de membres en exercice : 92

Etaient présents :

M. F. ABERT, Mme L. ACQUIER, M. J.-M. ALAUZET, M. G. BALAZUN, M. G. BARRAL, Mme M. BODKIN, M. P. BONNAL, Mme S. BOUALLAGA, M. T. BREYSSE, Mme A. BRISSAUD, Mme R. BUONO, M. R. CAIZERGUES, Mme M. CASSAR, M. G. CASTRE, Mme C. CLARAC, M. R. COTTE, M. C. COUR, M. J.-L. COUSQUER, Mme P. DANAN, Mme C. DARDE, Mme T. DASYLVA, M. H. DE VERBIZIER, Mme V. DEMON, Mme A. DESTAILLATS, M. T. DEWINTRE, M. J.-M. DI RUGGIERO, M. J. DOMERGUE, Mme C. DONADA, Mme M. DRAY-FITOUSSI, M. P. DUDIEUZERE, M. J.-N. FOURCADE, Mme M. FOURCADE, M. M. FRAYSSE, Mme J. FRÊCHE, Mme J. GALABRUN-BOULBES, Mme I. GIANIEL, Mme R. ILLAIRE, Mme C. JABADO, Mme S. JANNIN, M. L. JAOUÏ, Mme S. KERANGUEVEN, M. P. KRZYZANSKI, M. G. LANNELONGUE, M. A. LARUE, M. M. LEVITA, Mme E. LLORET, M. J.-M. LUSSERT, M. J. MALEK, Mme C. MARION, Mme I. MARSALA, M. H. MARTIN, M. J.-L. MEISSONNIER, Mme P. MIRALLES, M. J.-P. MOURE, M. A. MOYNIER, Mme C. NAVARRE, Mme M.-C. PANOS, M. G. PASTOR, M. Y. PELLET, Mme V. PEREZ, M. E. PETIT, M. T. QUILES, M. J. RAYMOND, M. R. REVOL, M. J.-P. RICO, M. H. ROUILLEAULT, Mme B. ROUSSEL-GALIANA, M. Philippe SAUREL, M. N. SEGURA, M. S. TORTORICI, M. B. TRAVIER, M. J. VERA, Mme A. YAGUE, M. R. YOUSSEUS, Mme M. NAZET-MARSON suppléante de M. R. CALVAT.

Pouvoir(s):

M. J.-F. AUDRIN à M. J.-L. MEISSONNIER, Mme V. BARTHAS-ORSAL à M. B. TRAVIER, M. A. EL KANDOUSSI à M. G. CASTRE, M. J.-P. GRAND à Mme C. DARDE, Mme I. GUIRAUD à Mme C. MARION, Mme C. LÉVYRAMEAU à Mme M. DRAY-FITOUSSI, M. M. MAJDOUL à Mme M. BODKIN, M. C. MEUNIER à Mme C. DONADA, Mme B. MICHEL à M. R. COTTE, M. E. PASTOR à Mme R. BUONO, M. E. PENSO à Mme M. NAZET-MARSON suppléante de M. R. CALVAT, Mme M.-H. SANTARELLI à Mme I. MARSALA, M. J.-L. SAVY à Mme S. KERANGUEVEN, Mme I. TOUZARD à M. J. VERA.

Absent(es):

M. D. BOUMAAZ, Mme C. HART, Mme F. JAMET

DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE – PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) RD 58 AVENUE DE L'AGAU - COMMUNE DE LATTES - CONVENTION AVEC MM SOUVIGNET ET CARRARA - CONVENTION DE REVERSEMENT AVEC LA COMMUNE DE LATTES - APPROBATION - AUTORISATION DE SIGNATURE

M. Philippe SAUREL, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, rapporte :

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Le PUP est défini aux articles L.332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R332-25-1 à R332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

Monsieur SOUVIGNET et Monsieur CARRARA sont propriétaire sur le territoire de la Commune de Lattes avenue de l'Agau sur la route départementale n°58, des parcelles cadastrées CX5, CX6, CX7, CX8, CX9, CX25, CX44 pour une superficie totale d'environ 6856 m², sur lesquelles ils envisagent de réaliser une opération de construction. L'opération consiste en la création de 3 maisons avec une surface de plancher de prévisionnelle de 697,57 m². Il est à noter que ce projet fait l'objet d'une division foncière respectant la répartition suivante : M. SOUVIGNET: 571,73 m² de SDP ; M. CARRARA: 125,84 m² de SDP.

Cette opération est enregistrée sous le numéro de permis de construire n° PC 034 129 17M0021 valant division foncière déposé en Mairie de Lattes en date du 26 Avril 2017.

Il apparaît que l'opération, objet du Permis de Construire, rend nécessaire un certain nombre d'équipements publics qui consistent d'une part, en la réalisation d'aménagement de voirie et réseaux, et d'autre part, en la réalisation des équipements collectifs. Après identification des besoins des usagers de cette opération, il apparaît que ces équipements peuvent être mis à la charge des constructeurs dans le cadre d'une convention de PUP.

Par une délibération n°14.468 du 22 février 2017 du Conseil de Métropole de Montpellier Méditerranée Métropole, un périmètre de Projet Urbain Partenarial a été délimité en application de l'article L. 332-11-3 II du code de l'urbanisme et pour une durée de cinq ans. Ce périmètre tel que figurant en annexe n°1, dénommé « PUP RD58 », prévoit que les propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs qui réalisent des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge notamment des mêmes équipements publics que ceux visés dans convention de PUP susvisée, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations,

Dans ce contexte, Montpellier Méditerranée Métropole et Messieurs. Patrice SOUVIGNET et Tristan CARRARA, futur constructeurs, se sont entendues pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme aux conditions ci-après. Au demeurant, cette convention de PUP à passer avec Messieurs SOUVIGNET et CARRARA est aussi à articuler avec la convention de PUP Jardin de Léonie contractée avec la société GGL Aménagement ainsi qu'avec les parcelles anciennement occupées à proximité par l'APAVE et susceptibles de faire l'objet d'une opération de construction dans des délais proches, en s'appuyant en partie sur les mêmes équipements publics à réaliser que ceux nécessaires à l'opération de constructions du projet visés ci-dessus.

Le descriptif global du programme de ces différents équipements publics à réaliser est le suivant : Ils concernent la réalisation d'une part d'aménagement de voirie et réseaux qui seront réalisés par Montpellier Méditerranée Métropole et d'autre part d'équipements collectifs de superstructures qui seront réalisés par la commune de Lattes :

- Voiries et réseaux :

- restructuration des voiries dont voirie départementale et accès,
- renforcement du réseau ERDF.
- renforcement des réseaux Eaux usées,
- renforcement des réseaux d'eau potable

- Equipements Collectifs de superstructure :

- participation à la création d'une nouvelle crèche communale,
- participation à la construction d'une salle d'activité,
- participation à la construction d'un Equipement sportif .

Le coût total des équipements à réaliser est fixé à **497.487,5 € H.T.** Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage, d'acquisitions foncières et aléas, ainsi que le coût des équipements à réaliser.

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T.
Aménagement de Voirie sur l'Avenue de l'Agau au droit des opérations (RD58)	90.380
Accès et espaces Publics	30.351,50
Extension et renforcement des réseaux publics AEP et DFCI	63.600
Extension et renforcement des réseaux publics d'eaux usées (EU)	81 600
Renforcement ERDF	25.000
Construction de places de crèches (programme 3.200.000 €) 4,25 places pour le périmètre de PUP	178.500
Salle d'Activités	11.256
Equipements sportifs	16.800
Total	497.487,5

- Equipements Collectifs de superstructures :

La population amenée par les opérations successives projetées est évaluée à 112 habitants dont environ 18 enfants. L'apport de population représente 0.71% de la population de Lattes (16 000 habitants). Aussi, il est mis à la charge des opérations successives :

- 4,25 places de crèches dans la nouvelle structure créée dont le montant de l'opération est évalué à 3 200 000 € pour 76 places soit environ 42 000 € la place : soit 178 500 €, pour l'ensemble des projets successifs à intervenir dans le périmètre considéré.

Par ailleurs est mis à la charge des opérations la réalisation d'équipements publics :

- salle d'activité d'un montant de 1.680.000 € à hauteur de 0.7 % soit 11.256 €
- Equipement sportif d'un montant de 2.400.000 € à hauteur de 0,7% soit 16.800€

Conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 II du code de l'urbanisme, il est nécessaire de fixer les modalités de partage des coûts des équipements.

Le tableau ci après détaille le coût du programme d'équipements publics et la fraction du coût supporté par le PUP Jardin de Léonie de la Société GGL Aménagement, celui du PUP porté par Messieurs SOUVIGNET et CARRARA et les PUP ultérieurs susceptibles d'être signés sur les terrains restant inclus dans le périmètre de PUP.

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T. total	% à la charge de GGL AMENAGEMENT	Coût à la charge de GGL AMENAGEMENT €HT	% à la charge de M. SOUVIGNET	Coût à la charge de MM.SOUVIGNET et CARRARA	% à la charge des futurs constructeurs situés dans le périmètre de PUP	Coût à la charge des futurs constructeurs situés dans le	% à la Charge de la collectivité	Coût à la Charge de la collectivité

Aménagement de Voirie sur l'Avenue de l'Agau au droit des opérations (RD58)	90 380,00 €	25,62%	23 152,00 €	14,39%	13 010,00 €	45,61%	périmètre de PUP 41 218,00 €	14,38%	13 000,00 €
Accès et espaces Publics	30 351,50 €	100%	30 351,00 €	0%	- €	0%	- €	0%	- €
Extension et renforcement des réseaux publics AEP et DFCI	63 600,00 €	24,75%	15 741,00 €	21,12%	13 433,00 €	45,80%	29 126,00 €	8,33%	5 300,00 €
Extension et renforcement des réseaux publics d'eaux usées (EU)	81 600,00 €	26,58%	21 692,00 €	20,54%	16 763,00 €	44,54%	36 345,00 €	8,33%	6 800,00 €
Renforcement ERDF	25 000,00 €	0,00%	- €	31,56%	7 891,00 €	68,44%	17 109,00 €	0,00%	- €
Construction de places de crèches	178 500,00 €	35,29%	63 000,00 €	5,88%	10 500,00 €	58,82%	105 000,00 €	0,00%	- €
Salle d'Activités	11 256,00 €	29,85%	3 360,00 €	5,97%	672,00 €	64,18%	7 224,00 €	0,00%	- €
Equipements sportifs	16 800,00 €	32,86%	5 520,00 €	5,71%	960,00 €	61,43%	10 320,00 €	0,00%	- €
Total	497 487,50 €	32,73%	162 816,00 €	12,71%	63 229,00 €	49,52%	246 342,00 €	5,05%	25 100,00 €

Messieurs Patrice SOUVIGNET et Tristan CARRARA, dans le cadre de la mise en œuvre des autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération qu'ils projettent, sont conduits à verser la fraction du coût des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers de la construction à édifier.

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de conventions de PUP sera mis à la charge des constructeurs M. Patrice SOUVIGNET et M. Tristan CARRARA, soit **63.229€ H.T.**

Le permis faisant l'objet d'une division foncière suivant la répartition suivante :

M. SOUVIGNET: 571,73 m2 de SDP ;

M. CARRARA: 125,84 m2 de SDP.

La part proportionnelle entre les deux particuliers sera donc la suivante :

M.SOUVIGNET 82% **51 822,64 €**
 CARRARA 18% **11 406,36 €**

Il est également précisé que seul le montant HT de l'opération sera mis partiellement à la charge des constructeurs, la TVA applicable étant récupérée ultérieurement par Montpellier Méditerranée Métropole.

À travers cette convention de PUP, Messieurs SOUVIGNET ET CARRARA, s'engagent donc à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la somme de 63.229 €. Parmi ce montant, 12 132 € correspondent à la participation aux Equipements Collectifs de superstructures relevant de la compétence communale, tels qu'énumérés ci avant.

Il convient donc d'établir une convention de reversement des produits issus de la convention de PUP à la Commune de Lattes pour les équipements relevant de sa compétence. Ainsi, Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à reverser à la Commune de Lattes, la somme de 12 132 €.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- approuver les termes de la convention de projet urbain partenarial entre la société Messieurs SOUVIGNET ET CARRARA et Montpellier Méditerranée Métropole telle qu'annexée à la présente, et notamment le montant de la participation de Messieurs SOUVIGNET ET CARRARA, au vu du coût prévisionnel de l'opération et de la nature des travaux ;
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget,
- exclure le secteur délimité du champ d'application de la taxe d'aménagement (part métropolitaine) au sein du périmètre de ladite convention pour une durée de 10 années ;
- approuver le projet de convention de reversement des produits du présent Projet Urbain Partenarial établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune de Lattes pour les équipements relevant de sa compétence,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer les deux conventions précitées ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Certifié Exécutoire

Publié le : 02/08/17

Déposé En Préfecture

Le : 02/08/17

Numéro de l'acte :

034-243400017-20170726-lmc1146426-

DE-1-1

Fait à Montpellier, le 02/08/17

Pour extrait certifié conforme à l'original.

Le Président,

SIGNÉ

M. Philippe SAUREL.



**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
DANS LE CADRE DU PERMIS °: PC 034 129 17M0021 VALANT
DIVISION**

M. PATRICE SOUVIGNET ET M. TRISTAN CARRARA

EN APPLICATION DES ARTICLES L.332-11-3 ET L.332-11-4 DU CODE DE L'URBANISME



SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Objet	5
ARTICLE 2 - Périmètre du projet urbain partenarial	5
ARTICLE 3 - Programme des équipements publics RENDUS NECESSAIRES PAR L'OPERATION	5
ARTICLE 4 - Délais de réalisation des équipements publics.....	6
ARTICLE 5- Montant de la Participation financière due par le constructeur.....	7
ARTICLE 6 - Modalités de versement.....	9
ARTICLE 7 - Garantie bancaire	10
ARTICLE 8 - Indexation	10
ARTICLE 9 - Transfert du Permis - Mutation.....	10
ARTICLE 10 - Exonération de la taxe d'aménagement	10
ARTICLE 11 - Evolution de la convention	10
ARTICLE 12 – Demande de permis de construire	11
ARTICLE 13 - Litiges	11
ARTICLE 14 - Entrée en vigueur	11
ARTICLE 15 - Effets	11
ARTICLE 16 - Formalités de publicité.....	11
ARTICLE 17 - Election de domicile	12

Ente

Monsieur Patrice SOUVIGNET, demeurant au 157 allée Port Ponant, résidence le Swing, apt 13 - 34280 La Grande Motte.

Et

M. Tristan CARRARA, demeurant 15 grand rue - 34470 Pérols

Ci après dénommé par les mots « les constructeurs »

ET

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par M. Philippe SAUREL, 50, place Zeus 34000 Montpellier

Ci après dénommé par les mots « la Métropole»

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 4 - COÛTS DES EQUIPEMENTS

Le coût total des équipements à réaliser est fixé à **497.488 € H.T.** Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, de Maîtrise d'ouvrage, d'acquisitions foncières et aléas, ainsi que le coût des équipements à réaliser.

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T.
Aménagement de Voirie sur l'Avenue de l'Agau au droit des opérations (RD58)	90.380
Accès et espaces Publics	30.351,50
Extension et renforcement des réseaux publics AEP et DFCI	63.600
Extension et renforcement des réseaux publics d'eaux usées (EU)	81.600
Renforcement ERDF	25.000
Construction de places de crèches (programme 3.200.000 €) 4,5 places pour le périmètre de PUP	178.500
Salle d'Activités	11.256
Equipements sportifs	16.800
Total	497.488

ARTICLE 5 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront réalisés par le concessionnaire, la métropole et la commune, au plus tard avant la fin 2027. Les équipements publics seront réalisés suivant l'échéancier prévisionnel détaillé ci après. Cet échéancier étant conditionné par le démarrage des travaux de chaque tranche du permis d'aménager qui constitue le fait générateur des paiements du lotisseur, comme précisé à l'article 7

Dénomination de l'équipement public	Echéance prévisionnelle.
Aménagement de Voirie sur l'Avenue de l'Agau au droit des opérations (RD58)	Dans les 2 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier
Accès et espaces Publics	Dans les 2 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier
Extension et renforcement des réseaux publics AEP et DFCI	Dans les 2 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier
Extension et renforcement des réseaux publics d'eaux usées (EU)	Dans les 2 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier
Renforcement ERDF	Dans les 2 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier
Construction de places de crèches	Dans les 10 ans à compter de la déclaration

	d'ouverture de chantier
Construction salle d'Activités	Dans les 10 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier
Construction équipements sportifs	Dans les 10 ans à compter de la déclaration d'ouverture de chantier

Si les équipements publics définis à l'article 2 n'étaient pas achevés dans les délais ci-dessus, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seraient alors restituées au constructeur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

ARTICLE 6- MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

Monsieur Patrice SOUVIGNET, dans le cadre de la mise en œuvre des autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération, est conduit à verser la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 3 nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de conventions de PUP sera mis à la charge des constructeurs M. Patrice SOUVIGNET et M. Tristan CARRARA, soit 63.229€ H.T.

Le permis faisant l'objet d'une division foncière suivant la répartition suivante :

M. SOUVIGNET: 571,73 m2 de SDP ;

M. CARRARA: 125,84 m2 de SDP.

La part proportionnelle sera donc la suivante :

M.SOUVIGNET	82%	51 822,64 €
CARRARA	18%	11 406,36 €

selon les modalités de calcul suivant :

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T. total	% à la charge de GGL AMENAGEMENT	Coût à la charge de GGL AMENAGEMENT €HT	% à la charge de M. SOUVIGNET NET	Coût à la charge de MM.SOUVIGNET et CARRARA	% à la charge des constructeurs Autres (Ex terrain APAVE)	Coût à la charge des constructeurs Autres (Ex terrain APAVE)	% à la Charge de Montpellier Méditerranée Métropole	Coût à la Charge de Montpellier Méditerranée Métropole
Amenagement de Voirie sur l'Avenue de l'Agau au droit des opérations (RD58)	90 380,00 €	26%	23 152,00 €	14%	13 010,00 €	46%	41 218,00 €	14%	13 000,00 €
Accès et espaces Publics	30 351,50 €	100%	30 351,00 €	0%	- €	0%	= €	0%	= €
Extension et renforcement des réseaux publics AEP et DFCI	63 600,00 €	25%	15 741,00 €	21%	13 433,00 €	46%	29 126,00 €	8%	5 300,00 €
Extension et renforcement des réseaux publics d'eaux usées (EU)	81 600,00 €	27%	21 692,00 €	21%	16 763,00 €	45%	36 345,00 €	8%	6 800,00 €
Renforcement ERDF	25 000,00 €	0%	= €	32%	7 891,00 €	68%	17 109,00 €	0%	= €
Construction de places de crèches	178 500,00 €	35%	63 000,00 €	6%	10 500,00 €	59%	105 000,00 €	0%	= €
Salle d'Activités	11 256,00 €	30%	3 360,00 €	6%	672,00 €	64%	7 224,00 €	0%	= €
Equipements sportifs	16 800,00 €	33%	5 520,00 €	6%	960,00 €	61%	10 320,00 €	0%	= €
Total	497 487,50 €	33%	162 816,00 €	13%	63 229,00 €	50%	246 342,00 €	5%	25 100,00 €

Seul le montant HT de l'opération sera mis partiellement à la charge des constructeurs, la TVA applicable étant récupérée ultérieurement par la ville de Lattes et par la Montpellier Méditerranée Métropole.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Cette fraction étant estimée :

Voiries et réseaux :

Total : 51.097 € HT ;

Equipements Collectifs de superstructures :

3 logements x 2.2 habitants = 6.6 habitants soit
 $6.6 \times 100 / 16000 \text{ hab} = 0.041 \%$ de la population.

= Nombre d'enfants : 6.6 = 0.99 soit 1 enfant.

La population amenée par l'opération projetée est évaluée à 6,6 habitants dont environ 1 enfant. L'apport de population représente 0.041% de la population de Lattes (16 000 habitants). Aussi il est mis à la charge de MM. SOUVIGNET et CARRARA les opérations la réalisation d'équipements publics suivantes :

- Crèche : 1 enfant / 4 = 0.25 x 42 000 = 10 500 euros

0.25 places de crèches dans la nouvelle structure créée dont le montant de l'opération est évalué à 2 000 000€ soit environ 42 000 € la place : soit 10.500 €.

- salle d'activité d'un montant de 1.680.000 € à hauteur de 0.04 % soit 672 €

- Equipement sportif d'un montant de 2.400.000 € à hauteur de 0,0.04% 960€

La part de constructions publiques affectée MM. SOUVIGNET et CARRARA s'élève à un total : 12.132 €.

En conséquence, la participation financière totale mise à la charge de MM. SOUVIGNET et CARRARA pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de 63.229€ H.T.

ARTICLE 6 - MODALITÉS DE VERSEMENT

Le Constructeur s'engage à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la totalité de la participation au coût des équipements publics mentionnés aux présentes dans les conditions ci-après :

- 50 % au dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier,

- 50% 12 mois après le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

Le paiement de la participation financière arrêtée à l'article 3 interviendra en 2 versements et ne pourra être exigé qu'une fois que le permis d'aménager sera libre de tout recours et de toute possibilité de retrait :

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Métropole dans un délai minimum de 7 jours précédant l'échéance fixée.

Conformément aux dispositions de l'article L.332-29 du code de l'urbanisme, la participation financière convenue par la présente convention fera l'objet d'une inscription sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis à la disposition du public.

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue au Concessionnaire lequel conserve, de même que la Métropole, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

ARTICLE 7 - GARANTIE BANCAIRE

Sans objet.

ARTICLE 8 - INDEXATION

Les versements prévus aux articles 4 et 5 ci-dessus sont indexés sur l'Indice National des travaux publics TPO1, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/Io dans lequel :

- I_o est le dernier indice publié le mois précédent la date de signature de la présente convention,
- I est le dernier indice publié 15 jours calendaires avant la date de chaque échéance considérée.

En cas de retard dans la publication de l'indice les sommes restant dues seront prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égal à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu, et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus serait substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus. En cas de désaccord sur le choix cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquant à titre provisionnel.

ARTICLE 9 - TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage rappelée à l'article 15 ci-après ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

ARTICLE 11 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les obligations nées de la présente convention pourront être modifiées pour tenir compte des évolutions affectant les conditions de réalisation du projet urbain partenarial (modification du programme des équipements publics, évolution du calendrier de réalisation...). Ces modifications seront constatées par un avenant.

ARTICLE 12 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, le Constructeur insérera dans toute demande de permis de construire portant sur les biens visés aux présentes un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 13 - LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Montpellier.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la METROPOLE dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 14 - ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à la METROPOLE.

ARTICLE 15 - EFFETS

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

Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 16 - FORMALITES DE PUBLICITE

Conformément aux articles R332-25-1 et R332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public au siège de la Métropole et en mairie de Lattes. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois au siège de la Métropole et en mairie de Lattes. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Métropole mentionné au R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties interviennent soit à leur domicile :

- pour Montpellier Méditerranée Métropole, en son siège
- pour les Constructeur, en leur domicile

Fait à Montpellier

Le **25 SEP. 2017**

En 3 exemplaires originaux

La métropole



Le constructeur :

M. Patrice SOUVIGNET

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'PS', written over the printed name M. Patrice SOUVIGNET.

Le Constructeur

M. Tristan CARRARA

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'TC', written over the printed name M. Tristan CARRARA.

Annexe 1 : Plan de délimitation du PUP





SEANCE ORDINAIRE DU 26 JUILLET 2017

Extrait du Registre des Délibérations

L'an deux mille dix-sept et le vingt-six juillet, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, sis 50, Place Zeus à Montpellier, sous la présidence de M. Philippe SAUREL.

Nombre de membres en exercice : 92

Etaient présents :

M. F. ABERT, Mme L. ACQUIER, M. J.-M. ALAUZET, M. G. BALAZUN, M. G. BARRAL, Mme M. BODKIN, M. P. BONNAL, Mme S. BOUALLAGA, M. T. BREYSSE, Mme A. BRISSAUD, Mme R. BUONO, M. R. CAIZERGUES, Mme M. CASSAR, M. G. CASTRE, Mme C. CLARAC, M. R. COTTE, M. C. COUR, M. J.-L. COUSQUER, Mme P. DANAN, Mme C. DARDE, Mme T. DASYLVA, M. H. DE VERBIZIER, Mme V. DEMON, Mme A. DESTAILLATS, M. T. DEWINTRE, M. J.-M. DI RUGGIERO, M. J. DOMERGUE, Mme C. DONADA, Mme M. DRAY-FITOUSSI, M. P. DUDIEUZERE, M. J.-N. FOURCADE, Mme M. FOURCADE, M. M. FRAYSSE, Mme J. FRÊCHE, Mme J. GALABRUN-BOULBES, Mme I. GIANIEL, Mme R. ILLAIRE, Mme C. JABADO, Mme S. JANNIN, M. L. JAOL, Mme S. KERANGUEVEN, M. P. KRZYZANSKI, M. G. LANNELONGUE, M. A. LARUE, M. M. LEVITA, Mme E. LLORET, M. J.-M. LUSSERT, M. J. MALEK, Mme C. MARION, Mme I. MARSALA, M. H. MARTIN, M. J.-L. MEISSONNIER, Mme P. MIRALLES, M. J.-P. MOURE, M. A. MOYNIER, Mme C. NAVARRE, Mme M.-C. PANOS, M. G. PASTOR, M. Y. PELLET, Mme V. PEREZ, M. E. PETIT, M. T. QUILES, M. J. RAYMOND, M. R. REVOL, M. J.-P. RICO, M. H. ROUILLEAULT, Mme B. ROUSSEL-GALIANA, M. Philippe SAUREL, M. N. SEGURA, M. S. TORTORICI, M. B. TRAVIER, M. J. VERA, Mme A. YAGUE, M. R. YOUSSEUS, Mme M. NAZET-MARSON suppléante de M. R. CALVAT.

Pouvoir(s):

M. J.-F. AUDRIN à M. J.-L. MEISSONNIER, Mme V. BARTHAS-ORSAL à M. B. TRAVIER, M. A. EL KANDOUSSI à M. G. CASTRE, M. J.-P. GRAND à Mme C. DARDE, Mme I. GUIRAUD à Mme C. MARION, Mme C. LÉVYRAMEAU à Mme M. DRAY-FITOUSSI, M. M. MAJDOUL à Mme M. BODKIN, M. C. MEUNIER à Mme C. DONADA, Mme B. MICHEL à M. R. COTTE, M. E. PASTOR à Mme R. BUONO, M. E. PENSO à Mme M. NAZET-MARSON suppléante de M. R. CALVAT, Mme M.-H. SANTARELLI à Mme I. MARSALA, M. J.-L. SAVY à Mme S. KERANGUEVEN, Mme I. TOUZARD à M. J. VERA.

Absent(es):

M. D. BOUMAAZ, Mme C. HART, Mme F. JAMET

DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE – PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) - COMMUNE DE LATTES - SECTEUR MAURIN AVENUE DE MAGUELONE - INSTAURATION D'UN PÉRIMÈTRE DE PUP - CONVENTION AVEC AMETIS IDEOM - CONVENTION DE REVERSEMENT AVEC LA COMMUNE DE LATTES - APPROBATION - AUTORISATION DE SIGNATURE

M. Philippe SAUREL, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, rapporte :

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction.

Le PUP est défini aux articles L332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R332-25-1 à R332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

Les Sociétés AMETIS et IDEOM sont titulaires d'une promesse de vente signée en date du 4 juillet 2016 sur le territoire de la Commune de Lattes, avenue de Maguelone, portant sur les parcelles cadastrées AX 21 et AX 22 pour une superficie de 5 226 m², sur lesquelles elles envisagent de réaliser une opération de construction. L'opération prévoit la création de 66 logements avec une surface de plancher d'environ 4370 m² et dont 33 logements sont destinés à du logement locatif social à réaliser par la société AMETIS et 33 logements en secteur libre à réaliser par la société IDEOM.

L'opération rend nécessaire un certain nombre d'équipements publics qui consistent d'une part, en la réalisation d'aménagement de voirie et de réseaux, et d'autre part, en la réalisation des équipements collectifs de superstructure. Après identification des besoins des usagers de cette opération, il apparaît qu'une part de ces équipements peut être mise à la charge du constructeur dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial :

Voiries et réseaux (32 925,40 €) :

- 60 % de 38 209 € HT estimés par ENEDIS pour un nouveau poste et le renforcement du réseau électrique (les autres 40 % étant pris en charge par ENEDIS), soit une participation du pétitionnaire à hauteur de 22 925.40 € ;
- 100 % de l'aménagement d'un passage abaissé du trottoir soit une participation du pétitionnaire de 2 000 € ;
- 100 % du renforcement de la défense incendie soit un montant de 8 000 €.

Equipements Collectifs de superstructures (219 192 €) :

La population amenée par l'opération projetée est évaluée à 119 habitants dont environ 18 enfants (les 12 logements sociaux supplémentaires aux obligations du PLH, n'étant pas comptabilisés). L'apport de population représente 0.74% de la population de Lattes (16 000 habitants environ). Aussi, il est mis à la charge de la société :

- 4.5 places de crèches dans la nouvelle structure créée dont le montant de l'opération est évalué à 3 200 000 € pour 76 places soit environ 42 000 € la place : soit 189 000 € ;
- 0,74 % de la création des nouvelles salles d'activités d'un montant de 1 680 000 € soit 12 432 € ;
- 0,74 % de la création d'équipements sportifs d'un montant de 2 400 000 € soit 17 760 €.

Ainsi, la mise en œuvre d'un projet urbain partenarial sur un périmètre correspondant aux parcelles AX 21 et AX 22 est nécessaire au regard des besoins générés par le projet AMETIS – IDEOM.

En conséquence, à travers la convention de PUP, les sociétés AMETIS ET IDEOM s'engagent à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la somme de 252 117,40 €.

Une partie correspond à la participation à une fraction de la réalisation d'équipements collectifs de superstructures relevant de la compétence communale, tels qu'énumérés ci avant. Il convient donc d'établir une convention de reversement des produits issus de la convention de PUP à la Commune de

Lattes pour les équipements relevant de sa compétence. Ainsi, Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à reverser à la Commune de Lattes, la somme de 219 192 €.

La part intercommunale de la taxe d'aménagement sera exonérée durant 10 ans sur les parcelles en question.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- approuver la mise en œuvre d'une procédure de projet urbain partenarial telle qu'énoncée par les dispositions du code de l'urbanisme ;
- délimiter le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le projet urbain partenarial, à savoir les parcelles AX 21 et AX 22,
- fixer les modalités de partage financement des coûts des équipements publics tels que précisés ci avant,
- approuver les termes de la convention de projet urbain partenarial entre Montpellier Méditerranée Métropole et les sociétés AMETIS et IDEOM telle qu'annexée à la présente, et notamment le montant de la participation de ces sociétés, au vu du coût prévisionnel de l'opération et de la nature des travaux, ainsi que le périmètre du projet urbain partenarial ;
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget,
- exclure les parcelles AX 21 et AX 22, objet du présent PUP, du champ d'application de la taxe d'aménagement (part métropolitaine) au sein du périmètre de ladite convention pour une durée de 10 années ;
- approuver le projet de convention de reversement des produits du présent Projet Urbain Partenarial établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune de Lattes pour les équipements relevant de sa compétence,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer les deux conventions précitées ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Certifié Exécutoire

Publié le : 02/08/17

Déposé En Préfecture

Le : 02/08/17

Numéro de l'acte :

034-243400017-20170726-lmc1146485-

DE-1-1

Fait à Montpellier, le 02/08/17

Pour extrait certifié conforme à l'original.

Le Président,

SIGNÉ

M. Philippe SAUREL.



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

« PUP AVENUE DE MAGUELONE A MAURIN - AMETIS ET IDEOM »

EN APPLICATION DES ARTICLES L.332-11-3 ET L.332-11-4 DU CODE DE L'URBANISME

SOMMAIRE

article 1 - Objet	7
ARTICLE 2 - Périmètre du projet urbain partenarial	7
ARTICLE 3 - Programme des équipements publics A REALISER.....	7
ARTICLE 4 - Délais de réalisation des équipements publics.....	7
ARTICLE 5- Montant de la Participation financière due par le constructeur	8
ARTICLE 6 - Modalités de versement	9
Article 7 - Transfert du Permis - Mutation.....	9
ARTICLE 8 - Exonération de la taxe d'aménagement	9
ARTICLE 9 - Evolution de la convention	10
ARTICLE 10 – Demande de permis de construire	10
ARTICLE 11 - Litiges	10
ARTICLE 12 - Entrée en vigueur	10
ARTICLE 13 - Effets	10
ARTICLE 14 - Formalités de publicité	11
ARTICLE 17 - Election de domicile.....	11

3

3

La société AMETIS, Société par actions simplifiées au capital de 1 000 000 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 251 Rue Albert Jacquard, identifiée au SIREN sous le numéro 442131322 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

La Société dénommée AMETIS est représentée à l'acte par Madame Valérie LELANDAIS, Directrice de l'agence LANGUEDOC ROUSSILLON, domiciliée professionnellement à MONTPELLIER (34000), 251 Rue Albert Jacquard, agissant en qualité de mandataire spécial,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Bertrand BARASCUD aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 18 août 2017.

Monsieur Bertrand BARASCUD ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur général de la société AMETIS, société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros dont le siège est à MONTPELLIER (34967) 251 rue Albert Jacquard, identifiée au SIREN sous le numéro 442131322 au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER,

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision unanime des associés en date du 7 juillet 2009.

La société IDEOM, société par actions simplifiée au capital de 500.000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (Hérault) 251 rue Albert Jacquard, identifiée au SIREN sous le numéro 791846978 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

La société IDEOM, est ici représentée par Mr Johann LOTZ, Directeur IDEOM, domicilié professionnellement à MONTPELLIER (34000), 251 Rue Albert Jacquard, agissant en qualité de mandataire spécial,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Bertrand BARASCUD aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 18 août 2017.

Monsieur Bertrand BARASCUD ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur général de la société AMETIS, société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros dont le siège est à MONTPELLIER (34967) 251 rue Albert Jacquard, identifiée au SIREN sous le numéro 442131322 au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER,

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision unanime des associés en date du 7 juillet 2009.

La société AMETIS étant elle-même habilitée à représenter la requérante en sa qualité de Président de la société IDEOM, fonction à laquelle elle a été nommée par décision d'assemblée générale en date du 7 août 2017.

Ci après dénommées par les mots « le constructeur », ou « les pétitionnaires »

ET

**MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par M. Philippe SAUREL, 50, place Zeus
34000 Montpellier**

Ci après dénommé par les mots « la Métropole »

Il a été convenu ce qui suit :



Préambule

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Le PUP est défini aux articles L.332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R332-25-1 à R332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce, à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

Les Sociétés AMETIS et IDEOM sont titulaires d'une promesse de vente signée en date du 4 juillet 2016 sur le territoire de la Commune de Lattes, avenue de Maguelone, portant sur les parcelles cadastrées AX 21 et AX 22 pour une superficie de 5 226 m², sur lesquelles elles envisagent de réaliser une opération de construction. L'opération prévoit la création de 66 logements avec une surface de plancher d'environ 4370 m² et dont 33 logements sont destinés à du logement locatif social à réaliser par la société AMETIS et 33 logements en secteur libre à réaliser par la société IDEOM.

Cette opération est enregistrée sous le permis de construire n° PC 34 12917 M042 déposé en Mairie en date du 28 juillet 2017.

L'opération rend nécessaire un certain nombre d'équipements publics qui consistent d'une part, en la réalisation d'aménagement de voirie et de réseaux, et d'autre part, en la réalisation des équipements collectifs de superstructure. Après identification des besoins des usagers de cette opération, il apparaît qu'une part de ces équipements peut être mise à la charge du constructeur dans le cadre d'une convention de PUP.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par Philippe SAUREL – Président ; et les sociétés AMETIS et IDEOM, représentées par Bertrand BARASCUD, futur constructeur, se sont entendues pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme ci-après :

« Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, 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 ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis. »

Cette convention ne peut mettre à la charge de la société que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La présente convention de projet urbain partenarial a ainsi pour objet la prise en charge financière par AMETIS et IDEOM, par une contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation

par Montpellier Méditerranée Métropole ou par la Commune de LATTES est rendue nécessaire par notamment l'opération de construction du pétitionnaire.

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

W

J

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme. Celle-ci est prévue notamment à l'occasion de la réalisation d'une opération de construction. L'opération prévoit la création de 66 logements avec une surface de plancher d'environ 4370 m², dont 33 logements destinés à du logement locatif social.

Conformément à cette disposition, la convention précise les modalités et conditions de prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par le projet poursuivi par le Constructeur et de définir le périmètre concerné par ledit PUP.

ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention et représente l'intégralité des parcelles AX 21 et AX 22.

Ces limites correspondent au périmètre d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement (TA), conformément à l'article L 332-11-4 du code de l'urbanisme. La durée d'exonération est fixée à 10 ans.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Montpellier Méditerranée Métropole, s'engage à ce que soit réalisés les équipements suivants :

Ils concernent d'une part, en la réalisation d'aménagement de voirie et réseaux et d'autre part en la réalisation d'équipements collectifs de superstructures :

- Voiries et réseaux :

- aménagement d'un passage abaissé du trottoir nécessaire pour son accessibilité pour les personnes à mobilité réduite,
- création d'un poste de transformation et le renforcement du réseau ERDF,
- renforcement de la défense incendie avec notamment la création d'un poteau incendie supplémentaire.

- Equipements Collectifs de superstructure :

- participation à la création d'une nouvelle salle d'activités,
- participation à la création d'équipements sportifs.
- participation à la création d'une nouvelle crèche communale.

ARTICLE 4 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront réalisés par le concessionnaire, la métropole et la commune, avant la fin 2027, à l'exception des travaux mentionnés à l'article « Voiries et réseaux » qui devront être réalisés au plus tard trois mois avant l'achèvement du groupe de bâtiments à réaliser par AMETIS ou par IDEOM (le délai de réalisation des travaux d'AMETIS et ceux d'IDEOM pourra être différent). Les pétitionnaires s'engagent à informer la Métropole par courrier

recommandé avec accusé de réception, au moins 8 mois avant la date à partir de laquelle les travaux de voirie et de réseaux prévus par la présente convention devront être réalisés.

Si les équipements publics définis à l'article 2 n'étaient pas achevés dans les délais ci-dessus, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seraient alors restituées au constructeur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

ARTICLE 5- MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

Les sociétés AMETIS et IDEOM s'engagent, dans le cadre de la mise en œuvre des autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération, à verser la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 3 nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Il est précisé que les futurs occupants du programme envisagé par les sociétés AMETIS et IDEOM n'utiliseront que partiellement les équipements publics susvisés et la proportion peut en être évaluée de la manière suivante :

Cette fraction étant estimée à :

Voies et réseaux :

- 60 % de 38 209 € HT estimés par ENEDIS pour un nouveau poste et le renforcement du réseau électrique (les autres 40 % étant pris en charge par ENEDIS), soit une participation du pétitionnaire à hauteur de **22 925,40 €** ;

- 100 % de l'aménagement d'un passage abaissé du trottoir soit une participation du pétitionnaire de **2 000 €**,

- 100 % du renforcement de la défense incendie soit un montant de **8 000 €**.

Total : 32 925,40 €

Equipements Collectifs de superstructures :

La population amenée par l'opération projetée est évaluée à 119 habitants dont environ 18 enfants (les 12 logements sociaux supplémentaires aux obligations du PLH, n'étant pas comptabilisés). L'apport de population représente 0,74% de la population de Lattes (16 000 habitants environ). Aussi, il est mis à la charge de la société :

- 4,5 places de crèches dans la nouvelle structure créée dont le montant de l'opération est évalué à 3 200 000 € pour 76 places soit environ 42 000 € la place : soit **189 000 €**,

- 0,74 % de la création des nouvelles salles d'activités d'un montant de 1 680 000 € soit **12 432 €**,

- 0,74 % de la création d'équipements sportifs d'un montant de 2 400 000 € soit **17 760 €**.

Total : 219 192 €

En conséquence, la participation financière totale mise à la charge des Sociétés pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de **252 117,40 €**.

ARTICLE 6 - MODALITES DE VERSEMENT

Le paiement de la participation financière arrêtée à l'article 3 interviendra en 2 versements et ne pourra être exigé qu'une fois que le permis de construire sera libre de tout recours et de toute possibilité de retrait :

- 50 % soit 126 058.70 €, dans les 3 mois après le démarrage des travaux du permis de construire (dépôt de la DOC)
- 50 % soit 126 058.70 € à l'obtention de la DACT. Lors de ce second versement, le montant correspondant à la part du renforcement de la défense incendie (8000 €), ne sera appelé que si les travaux correspondant ont été réalisés.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Métropole dans un délai minimum de 7 jours précédant l'échéance fixée.

Les pétitionnaires disposeront d'un délai de 45 jours à compter de la réception du titre de recettes susvisé pour s'acquitter du montant dû.

Le titre de recettes mentionnera les deux pétitionnaires redevables des montants susvisés qui feront leurs affaires personnelles de la répartition desdits montants entre leurs sociétés.

Conformément aux dispositions de l'article L.332-29 du code de l'urbanisme, la participation financière convenue par la présente convention fera l'objet d'une inscription sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis à la disposition du public.

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, après une mise en demeure restée sans effet dans un délai de 7 jours, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue au Concessionnaire lequel conserve, de même que la Métropole, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

ARTICLE 7 - TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

Dès lors que les terrains ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 8 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage rappelée à l'article 15 ci-après ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

Par contre, l'opération reste soumise à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) conformément aux dispositions de la délibération de la Communauté d'Agglomération de Montpellier n°11414 en date du 12 février 2013.

ARTICLE 9 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les obligations nées de la présente convention pourront être modifiées pour tenir compte des évolutions affectant les conditions de réalisation du projet urbain partenarial (modification du programme des équipements publics, évolution du calendrier de réalisation...). Ces modifications seront constatées par un avenant.

ARTICLE 10 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, le Constructeur insérera dans toute demande de permis de construire portant sur les biens visés aux présentes un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 11 - LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Montpellier.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la METROPOLE dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 12 - ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à la METROPOLE.

ARTICLE 13 - EFFETS

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

Si une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

La présente convention sera nulle et sans effet, sans indemnité de part et d'autre, dans l'hypothèse où les pétitionnaires n'auraient pu obtenir l'autorisation de construire définitive nécessaire à la réalisation de son opération et/ou en l'absence de démarrage des travaux prévus par le pétitionnaire pendant la durée d'exonération de la taxe d'aménagement figurant à l'article 8.

La durée de la présente Convention est fixée à 10 ans.

ARTICLE 14 - FORMALITES DE PUBLICITE

Conformément aux articles R332-25-1 et R332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public au siège de la Métropole et en mairie de Lattes. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois au siège de la Métropole et en mairie de Lattes. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Métropole mentionné au R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

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

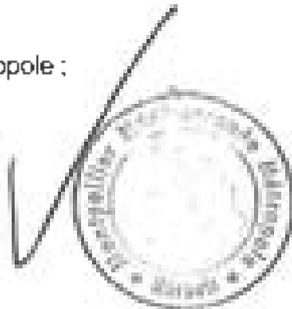
- pour Montpellier Méditerranée Métropole, en son siège
- pour les Sociétés, en leur siège social

Fait à Montpellier

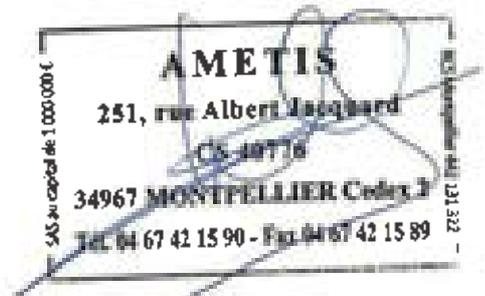
Le 10 OCT. 2017

En 3 exemplaires originaux

La métropole :



La société AMETIS



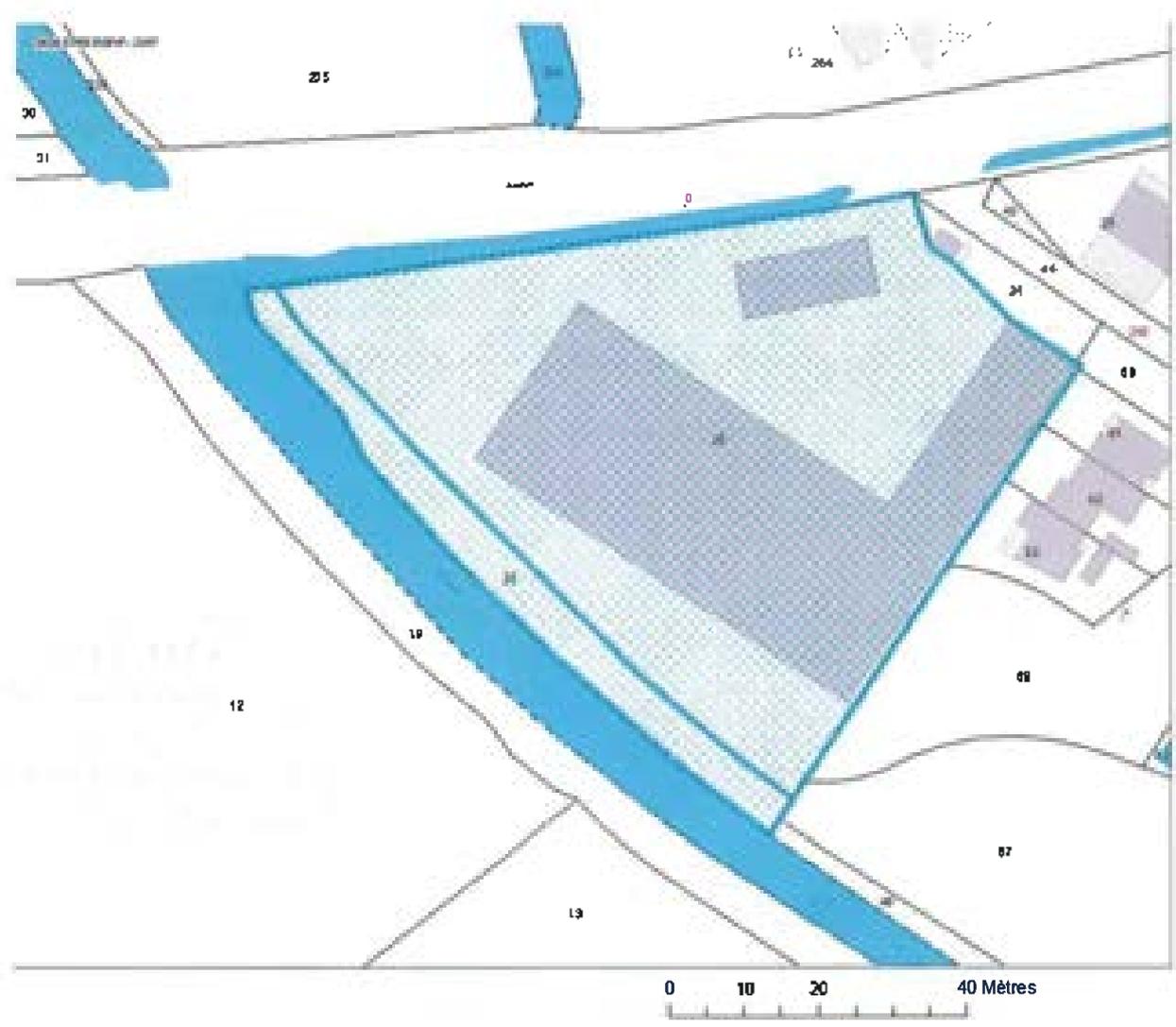
La société IDEOM



Annexe 1 : Plan de délimitation de la parcelle objet du PUP



Annexe 1 : Plan de délimitation des parcelles objet du PUP (hachurage bleu)



u
f