



Séance ordinaire du vendredi 31 janvier 2020

L'an deux mille-vingt et le trente et un janvier, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Madame Jackie GALABRUN-BOULBES.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Planification et aménagement durables du territoire, foncier

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Jean-Marc ALAUZET, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Thierry DEWINTRE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOUL, Sonia KERANGUEVEN, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Eric PETIT, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSOUS. France GABORIT, suppléante de Eric PENSO , Catherine MAVEL, suppléante de Joël RAYMOND .

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Lorraine ACQUIER, Jean-François AUDRIN, Michelle CASSAR, Chantal CLARAC, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Jean-Marc DI RUGGIERO, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Pierre GRAND, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Pierre MOURE, Marie-Christine PANOS, Eric PASTOR, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL.

Absents / Excusés :

Valérie BARTHAS-ORSAL, Djamel BOUMAAZ, Jacques DOMERGUE, Audrey LLEDO, Thierry QUILES, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Isabelle TOUZARD

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) Salengro - Terres du Soleil Promotion - Commune de Castelnaud-le-Lez - Délimitation du périmètre de PUP "Salengro" - Conventions de PUP "Salengro I" et "Salengro II" et périmètre d'application des présentes - Autorisation de signature

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Cet outil est défini, notamment 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 Etablissements 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 nécessaire et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci peut leur être attribuée.

La société « Terres du Soleil Promotion » envisage de réaliser une opération dans le centre de Castelnaud-le-Lez, sur la partie haute de l'avenue Roger Salengro, qui est considérée comme le centre de l'agglomération ou comme une zone d'extension du centre d'agglomération. Ce secteur est composé essentiellement d'habitat, de services, et d'activités diverses. Classé en partie en zone UB et en partie en zone UA du PLU de la commune, ce secteur est en cours de mutation.

La société « Terres du Soleil Promotion » a déposé un permis de construire N°03405719M0070 pour la réalisation de 9 logements en R+1 sur les parcelles cadastrées BB0129 - BB0130 - BB0131 sur environ 851,78 m² de SDP. Cette opération sera intitulée « Salengro I ».

Après réalisation d'études préalables, compte tenu de sa localisation, et du nombre de logements prévus, il apparaît que cette opération, nécessite la réalisation d'aménagements de Voirie et Réseaux Divers (VRD), indispensables pour assurer la desserte du programme.

Dans un deuxième temps, la « SCI C.G.R » a déposé un permis de construire N°03405719M0077 sur les parcelles cadastrées BB0120 - BB127 - BB0128, soit environ 1 015 m² SDP afin de créer 17 logements en R+1. Cette opération, intitulée « Salengro II » se situe sur l'unité foncière mitoyenne de la première opération précitée, initiée par la société « Terre du Soleil Promotion ».

Ainsi, les équipements publics nécessaires à la première opération réalisée par la société « Terre du Soleil Promotion », pourront également répondre aux besoins de la deuxième opération, réalisée par la « SCI C.G.R ».

Dans ce cadre la société « Terres du Soleil Promotion » et la société « SCI C.G.R » se sont rapprochées de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la conclusion d'une convention de PUP.

Dans ce contexte, un PUP périmétral intitulé « Salengro » doit être créé sur ce secteur, par délibération du Conseil de Métropole en application de l'alinéa II de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme. Il est instauré pour une durée de quinze ans et comprend les parcelles BB0120 - BB127 - BB0128 - BB0129 - BB0130 - BB0131.

Le programme d'équipements publics à réaliser dans le cadre du PUP périmétral « Salengro » concerne :

- La requalification de la voirie (création de places de stationnements, mise en place d'un éclairage public, création d'espaces verts et plantations) ;

- La création d'un réseau pluvial ;
- La création ou le renforcement des réseaux secs (télécom et enfouissement des réseaux électriques).

Le coût total prévisionnel du programme d'équipements publics précité est fixé à **231 824 € HT** :

Nombre logements	26	Programme d'équipements	Coût H.T.
		Voirie	158 824 €
		Réseau pluvial	56 333 €
		Réseaux secs (enfouissement du réseau électrique et renforcement du réseau Telecom)	16 667 €
Total général du programme			231 824 €

Ce coût prévisionnel, comprenant tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage, et d'aléas ainsi que le coût des équipements à réaliser, sera réparti entre les différents constructeurs développant des opérations dans l'emprise du PUP périmétral « Salengro ».

Les modalités de partage des coûts des équipements, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3-II° du code de l'urbanisme, sont fixées comme précisé dans le tableau annexé.

Cette répartition représente un montant prévisionnel de :

- **59 444 € HT**, mis à la charge de « Terres du Soleil Promotion » dans le cadre de l'opération « Salengro I »
- **94 083 € HT**, mis à la charge de « SCI C.G.R » dans le cadre de l'opération « Salengro II »

Les constructions, dans chaque convention de PUP conclue dans le PUP périmétral « Salengro » seront exonérées de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pour une durée de 5 ans. Cette exonération prendra effet à compter de l'affichage de la mention de la signature de chaque convention en mairie de Castelnau-le-Lez et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole.

En conséquence il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- approuver la mise en œuvre d'une procédure de Projet Urbain Partenarial (PUP) tel qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver l'emprise du Projet Urbain Partenarial périmétral « Salengro » ;
- approuver les termes de la convention de PUP conclue entre la société « Terres du Soleil promotion » et Montpellier Méditerranée Métropole ;
- approuver les termes de la convention de PUP conclue entre la « SCI C.G.R » et Montpellier Méditerranée Métropole ;
- imputer les dépenses et recettes sur les crédits ouverts à cet effet au budget de Montpellier Méditerranée Métropole, chapitre 908 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer les conventions ainsi que tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

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

Pour : 85 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 10/02/20

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 10 février 2020

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20200131-115444-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 10/02/20

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Annexe 1 : Tableau de répartition financière
- Annexe 2 : Plans
- Convention de PUP "Salengro II"
- Convention de PUP "Salengro I"

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

ARRÊTÉ DE
M. DELMARBOUT

05 JUIN 2020

D. ROULL
GREFFIER - P.F.R.T.A.



MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE
PROJET URBAIN PARTENARIAL PERIMETRAL
« PERIMETRAL » « SALENGRO »
SUR LA COMMUNE DE CASTELNAU-LE-LEZ

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL « SALENGRO I »
AVEC LA SOCIETE « TERRES DU SOLEIL PROMOTION »

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Objet	5
ARTICLE 2 - Périmètre du projet urbain partenarial	5
ARTICLE 3 - Programme des équipements publics à réaliser	5
ARTICLE 4 – Coûts des équipements	5
ARTICLE 5 – partage des couts des equipements publics a realiser	6
ARTICLE 6 - Délais de réalisation des équipements publics.....	8
ARTICLE 7 – Périmètre d’application de la presente convention.....	8
ARTICLE 8 – Montant de la Participation financière due par le constructeur.....	8
ARTICLE 9 - Modalités de versement.....	9
Article 10 - Transfert du Permis - Mutation	9
ARTICLE 11 - Exonération de la taxe d’aménagement	10
ARTICLE 12 - PFAC	10
ARTICLE 13 - Evolution de la convention	10
ARTICLE 14 – Demande de permis de construire.....	10
ARTICLE 15 - Litiges.....	10
ARTICLE 16 - Entrée en vigueur	11
ARTICLE 17 - Effets	11
ARTICLE 18 - Formalités de publicité.....	11
ARTICLE 19 - Election de domicile	12

En application des dispositions des articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société « **Terres du Soleil Promotion** » ayant son siège social à Les Latitudes, ZAC de l'aéroport, 770 avenue Alfred Sauvy, à PEROLS, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro **B 491 256 897**. Représentée par Monsieur André COSTA en qualité de Gérant.

La société « **Terres du Soleil Promotion** », ou toute société se substituant,

Ci-après désigné « le promoteur »,

Et

Montpellier Méditerranée Métropole

Représentée par Madame Chantal MARION, Vice-présidente Déléguée au développement économique, à l'enseignement supérieur, à la recherche et l'innovation, à la French Tech, à l'artisanat, à la planification urbaine (SCoT, PLUi) agissant en vertu de la délibération du conseil de Métropole n°142-16 en date du 31/01/2020.

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole », ou « la Métropole »

Préambule

Contexte

La société « Terres du Soleil Promotion » envisage de réaliser une opération dans le centre de Castelnau-le-Lez, sur la partie haute de l'avenue Roger Salengro, qui est considérée comme le centre de l'agglomération ou comme une zone d'extension du centre d'agglomération. Ce secteur est composé essentiellement d'habitat, de services, et d'activités diverses. Classé en partie en zone UB et en partie en zone UA du PLU de la commune, ce secteur est en cours de mutation.

La société « Terres du Soleil Promotion » a déposé un permis de construire N°03405719M0070 pour la réalisation de 9 logements en R+1 sur les parcelles cadastrées BB0129 -BB0130 - BB0131 sur environ 851,78 m² de SDP. Cette opération sera intitulée « Salengro I ».

Après réalisation d'études préalables, compte tenu de sa localisation, et du nombre de logements prévus, il apparaît que cette opération, nécessite la réalisation d'aménagements de Voirie et Réseaux Divers (VRD), indispensables pour assurer la desserte du programme.

Dans un deuxième temps, la « SCI C.G.R » a déposé un permis de construire N°03405719M0077 sur les parcelles cadastrées BB0120 - BB127 - BB0128, soit environ 1 015 m² SDP afin de créer 17 logements en R+1. Cette opération, intitulée « Salengro II » se situe sur l'unité foncière mitoyenne de la première opération précitée, initiée par la société « Terre du Soleil Promotion ».

Ainsi, les équipements publics nécessaires à la première opération réalisée par la société « Terre du Soleil Promotion », pourront également répondre aux besoins de la deuxième opération, réalisée par la « SCI C.G.R ».

Dans ce cadre la société « Terres du Soleil Promotion » et la société « SCI C.G.R » se sont rapprochées de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la conclusion d'une convention de PUP.

Dans ce contexte, un PUP périmétral intitulé « Salengro » doit être créé sur ce secteur, par délibération du conseil de Métropole en application de l'alinéa II de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme. Il est instauré pour une durée de quinze ans et comprend les parcelles BB0120 - BB127 - BB0128 - BB0129 - BB0130 - BB0131.

La présente convention de PUP concerne l'opération N°1 portée par la société « Terres du Soleil Promotion », permettant la création de 851.78 m² SDP au total pour 9 logements sur les parcelles cadastrées BB0129 - BB0130 - BB0131.

Cependant, comme indiqué précédemment cette convention s'intègre dans le périmètre de projet urbain « SALENGRO » qui prévoit la réalisation de deux opérations, tel que prévu à l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, à savoir « ...un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui se livrent à des opérations d'aménagement ou de construction, participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics ».

Cette opération étant située dans le périmètre de PUP précité, la société « Terres du soleil Promotion » s'est rapproché de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la conclusion d'une convention de PUP.

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Chantal MARION – Vice-Présidente déléguée au développement durable et à l'aménagement du territoire dûment habilitée par délibération n° du conseil de métropole en date du 31/01/2020 - et la Société « Terres du Soleil Promotion », représentée par Monsieur André COSTA, futur aménageur, 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 :

« I. 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, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'Etat ;

2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 ;

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

II. Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.

III. Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

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.

La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III. »

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

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.

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 promoteur.

ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application du deuxième alinéa de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme un périmètre de PUP « Salengro » est créé par délibération n°M2020- du conseil métropolitain en date du 31/01/2020.

Ce périmètre est fixé pour une durée de 15 ans à compter du caractère exécutoire de la délibération précitée.

Il est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Compte tenu de sa localisation, la réalisation de ce programme de logements nécessite :

Des travaux d'aménagement de l'espace public, de voirie et de réseaux divers ce qui comprend :

- La requalification de la voirie (création de places de stationnements, mise en place d'un éclairage public, création d'espaces verts et plantations)
- La création d'un réseau pluvial,
- La création ou le renforcement des réseaux secs (télécom, et enfouissement des réseaux électrique).

Les projets de construction inclus dans le périmètre de PUP « SALENGRO I » participeront, à hauteur des besoins générés par les futurs usagers, au coût de réalisation de ces aménagements, via la conclusion de conventions de Projet Urbain Partenarial.

De ce fait, l'opération immobilière conduite par la société « Terres du soleil Promotion » et incluse dans le périmètre du PUP participera à hauteur des besoins générés par les futurs habitants, au coût de réalisation de ces aménagements via la présente convention de PUP.

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, ne prévoit pas de travaux d'assainissement, la PFAC liée à l'opération est donc exigible en totalité (CF article 11 de la présente convention).

ARTICLE 4 – COUTS DES EQUIPEMENTS

Le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, évalué en phase avant-projet, est fixé à **231 824 € H.T.** et se ventile comme suit :

Nombre logements	26	Programme d'équipements	Coût H.T.
		Voirie	158 824 €
		Réseau pluvial	56 333 €
		ENEDIS (enfouissement des réseaux)	16 667 €
		Total général du programme	231 824 €

Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre et d'aléas.

ARTICLE 5 – PARTAGE DES COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Le partage des coûts est établi d'une part :

- Entre les opérateurs privés et la collectivité publique. Cette répartition est calculée sur la base de la proportionnalité, selon les travaux d'équipement publics nécessaires pour répondre aux besoins des opérations immobilières envisagées.
- Et d'autre part, entre les deux opérateurs privés. Les modalités de calcul diffèrent selon les postes de travaux qui sont les suivant :
 - o La requalification de la voirie (création de places de stationnements, mise en place d'un éclairage public, création d'espaces verts et plantations) a été calculé au mètre linéaire. Ainsi, ces travaux sont imputés à 22% à « Terres du Soleil Promotion » ;
 - o La création d'un réseau pluvial a été calculé au nombre de logement. Ainsi, ces travaux sont imputés à 33% à « Terres du Soleil Promotion » ;
 - o La création ou le renforcement des réseaux secs (télécom, et enfouissement des réseaux électrique) a également été calculé au nombre de logement. Ainsi, ces travaux sont imputés à 33% à « Terres du Soleil Promotion ».

Les modalités de partage des coûts des équipements, sont fixées dans le tableau ci-dessous conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3-II° du code de l'urbanisme.

Nombre logements	26	Programme d'équipements	Coût H.T.	A la charge de TDS Promotion (PC1)				A la charge de SCI GGR (PC2)				Part publique											
				Taux de participation	Montant de la participation	Participation foncière	Participation numéraire	Taux de participation	Montant de la participation	Participation foncière	Participation numéraire	Taux de participation	Participation numéraire										
		EU	0,00 €		- €		- €		- €														
		STEP	0,00 €		- €		- €		- €												0%	- €	
		Voirie (ml)	158 824 €	22%	35 354 €	- €	35 354 €	31%	48 823 €	- €	48 823 €	47%	74 647 €										
		Réseau pluvial (/ logement)	56 333 €	33%	18 590 €		18 590 €	62%	34 927 €	- €	34 927 €	5%	2 817 €										
		DECI	0,00 €		- €		- €		- €														
		ENEDIS (enfouissement des réseaux)	16 667 €	33%	5 500 €		5 500 €	62%	10 333 €		10 333 €	5%	833 €										
		Superstructures	0,00 €		- €		- €		- €		- €		- €										
		Total général du programme	231 824 €		59 444 €	- €	59 444 €		94 083 €	- €	94 083 €		94 083 €										78 297 €

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.

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.

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront lancés par (Montpellier Méditerranée Métropole une fois que le permis de construire, mentionné en préambule, de la société « Terres du Soleil Promotion », sera purgé de recours (délai de recours administratif de 3 mois) et que le premier versement mentionné à l'article 8 sera réalisé. Les travaux seront réalisés, à partir de ce premier versement, dans un délai maximum de 12 mois.

Si les équipements publics définis à l'article 3 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 7 – PERIMETRE D'APPLICATION DE LA PRESENTE CONVENTION

Le périmètre d'application de la convention de projet urbain partenarial, correspond à l'emprise du programme immobilier dit « Salengro I » réalisé par la société « Terres du Soleil Promotion ».

Ce périmètre apparaît en annexe de la présente convention.

Les limites de ce périmètre correspondent au périmètre d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement (TA) pour une durée de 5 ans, conformément à l'article L 332-11-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de convention de PUP sera mis à la charge des constructeurs, soit un montant prévisionnel de **59 444 € HT**, mis à la charge de « Terres du Soleil Promotion » dans le cadre de l'opération « Salengro I ».

La société « Terres du Soleil Promotion », s'engage, 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 nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, fraction telle que prévue à l'article 6.

Les parties conviennent que ce montant pourra être ajusté à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5% du coût total prévisionnel (cf. art 4 de la présente).

Au-delà de 5%, il pourra être procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant (cf. article 12 de la présente).

Modalités de réajustement éventuel du coût total de réalisation des travaux :

- à partir de la date de purge du recours des tiers à l'encontre du permis de construire délivré à la société « Terres du Soleil Promotion », et préalablement au démarrage des travaux, une estimation du coût de réalisation des travaux sera réalisée lors d'une réunion de coordination,
- à l'issue de la réception des travaux de voirie et réseaux divers, une éventuelle actualisation des coûts sera réalisée par la Métropole,

Enfin, si pour quelque cause que ce soit, l'opération objet du permis de construire était abandonnée par la société « Terres du Soleil Promotion », sa participation sur les sommes déjà engagées par la Métropole, en fonction des pourcentages fixés à l'article 5, serait due.

ARTICLE 9 - MODALITES DE VERSEMENT

La société « Terres du Soleil Promotion », procèdera au paiement de la participation financière, visée à l'article 7, selon les modalités suivantes :

- Contribution foncière : Sans objet
- Contribution numéraire :

Le paiement de la participation financière arrêtée à l'article 7 interviendra en 4 versements :

- 50% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction,
- 30% de la somme douze mois après la déclaration d'ouverture de chantier.
- 10% de la somme dix-huit mois après la déclaration d'ouverture de chantier
- Le solde à la livraison des équipements publics de VRD, après levée des réserves, et selon ajustement au coût réel, conformément à l'article 12.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Métropole dans un délai minimum de 1 mois 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 en mairie de Castelnau-le-Lez.

La société « Terres du Soleil Promotion » aura l'obligation de communiquer expressément copie de la Déclaration d'ouverture de chantier (D.O.C) déposé en Mairie, à Montpellier Méditerranée Métropole.

ARTICLE 10 - 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 11 - 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 5 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage rappelée à l'article 17 ci-après ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

ARTICLE 12 - PFAC

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, ne prévoit pas de travaux d'assainissement.

En application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 et de la délibération N° 11414 et N° 11415 du Conseil Communautaire du 12 Février 2013, le projet est soumis au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

ARTICLE 13 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Ces avenants, approuvés par les parties à la convention, devront être signés par le Président de Montpellier Méditerranée Métropole dûment autorisé par délibération du Conseil de Métropole.

Tel sera notamment le cas des modifications portant sur la programmation des équipements publics, le calendrier de réalisation des équipements publics, l'échéancier de paiement des participations par le constructeur...

Conformément à l'article 7 de la présente convention, les parties conviennent que :

- le montant de la participation pourra être ajusté à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5% du coût total prévisionnel (cf. art 4 de la présente).
- au-delà de 5%, il pourra être procédé à un réajustement du montant de la participation par voie d'avenant ou à une révision qualitative du programme des équipements publics non réalisés.

Les modalités de réajustement éventuel du coût total de réalisation des travaux sont définies à l'article 7 de la présente convention.

ARTICLE 14 - 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 sur le périmètre du PUP un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

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 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 Montpellier Méditerranée Métropole dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 16 - ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à Montpellier Méditerranée Métropole et à la commune de Castelnaud-le-Lez. La présente convention sera toutefois déclarée caduque, sans versement d'indemnités si pour quelques causes que ce soit, n'est pas réalisée l'acquisition de l'ensemble du terrain nécessaire à l'opération globale.

ARTICLE 17 - EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le promoteur, 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 18 - 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 de manière concomitante, au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en mairie de Castelnaud-le-Lez. 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 de manière concomitante également, au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en mairie de Castelnaud-le-Lez. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de Montpellier Méditerranée Métropole mentionné au R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 19 - 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 l'aménageur, en son siège social

Fait à Montpellier, le 10 MARS 2020

En 3 exemplaires originaux

Pour la Métropole



Madame la Vice-Présidente déléguée
au développement économique,
à l'enseignement supérieur, à la recherche et l'innovation,
à la French Tech, à l'artisanat, et à la planification urbaine,
Chantal MARION

Pour la société « Terres du Soleil
Promotion »

Représentée par

Monsieur André Costa

PRÉFECTURE
DE L'HÉRault
05 JUIN 2020
DIRECTION
GÉNÉRALE DE L'ÉVALUATION
DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

ANNEXE – Plan de situation
Périmètre du PUP « Salengro »



ANNEXE – Périmètre d'application de la convention du Projet Urbain Partenarial « Salengro I »
(Exonération de TA - part métropolitaine - pour 5 ans)





PRÉFECTURE
DE L'HÉRAULT
05 JUIN 2020
D.R.C.L
GREFFE - P.F.R.A.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE
PROJET URBAIN PARTENARIAL PERIMETRAL
« PERIMETRAL » « SALENGRO »
SUR LA COMMUNE DE CASTELNAU-LE-LEZ

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL « SALENGRO II »
AVEC LA SOCIETE « SCI C.G.R »

ARTICLE 1 – Objet	6
ARTICLE 2 - Périmètre du projet urbain partenarial	6
ARTICLE 3 - Programme des équipements publics à réaliser	6
ARTICLE 4 – Coûts des équipements	7
ARTICLE 5 – partage des couts des équipements publics a realiser	7
ARTICLE 6 - Délais de réalisation des équipements publics.....	9
ARTICLE 7 – périmètre d’application de la presente convention	9
ARTICLE 8 – Montant de la Participation financière due par le constructeur.....	9
ARTICLE 9 - Modalités de versement.....	10
Article 10 - Transfert du Permis - Mutation	10
ARTICLE 11 - Exonération de la taxe d'aménagement	10
ARTICLE 12 - PFAC	11
ARTICLE 13 - Evolution de la convention	11
ARTICLE 14– Demande de permis de construire	11
ARTICLE 15 – Litiges.....	11
ARTICLE 16 - Entrée en vigueur	11
ARTICLE 17 - Effets	12
ARTICLE 18 - Formalités de publicité.....	12
ARTICLE 19 - Election de domicile	12



En application des dispositions des articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société « SCI C.G.R » ayant son siège social au 38 rue Georges Brassens, 34430 Saint-Jean-de-Védas, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro D 879 658 490. Représentée par Monsieur Jean-Louis Gatto en qualité de Gérant.

La société « SCI C.G.R », ou toute société se substituant,

Ci-après désigné « l'aménageur »,

Et

Montpellier Méditerranée Métropole

Représentée par Madame Chantal MARION, Vice-présidente Déléguée au développement économique, à l'enseignement supérieur, à la recherche et l'innovation, à la French Tech, à l'artisanat, à la planification urbaine (SCoT, PLUi) agissant en vertu de la délibération du conseil de Métropole n° ^{W2020-16} en date du 31/01/2020.

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole », ou « la Métropole »

Préambule

Contexte

La société « Terres du Soleil Promotion » envisage de réaliser une opération dans le centre de Castelnaud-le-Lez, sur la partie haute de l'avenue Roger Salengro, qui est considérée comme le centre de l'agglomération ou comme une zone d'extension du centre d'agglomération. Ce secteur est composé essentiellement d'habitat, de services, et d'activités diverses. Classé en partie en zone UB et en partie en zone UA du PLU de la commune, ce secteur est en cours de mutation.

La société « Terres du Soleil Promotion » a déposé un permis de construire N°03405719M0070 pour la réalisation de 9 logements en R+1 sur les parcelles cadastrées BB0129 -BB0130 - BB0131 sur environ 851,78 m² de SDP. Cette opération sera intitulée « Salengro I ».

Après réalisation d'études préalables, compte tenu de sa localisation, et du nombre de logements prévus, il apparaît que cette opération, nécessite la réalisation d'aménagements de Voirie et Réseaux Divers (VRD), indispensables pour assurer la desserte du programme.

Dans un deuxième temps, la société « SCI C.G.R » a déposé un permis de construire N°03405719M0077 sur les parcelles cadastrées BB0120 - BB127 - BB0128, soit environ 1 015 m² SDP afin de créer 17 logements en R+1. Cette opération, intitulée « Salengro II » se situe sur l'unité foncière mitoyenne de la première opération précitée, initiée par la société « Terre du Soleil Promotion ».

Ainsi, les équipements publics nécessaires à la première opération réalisée par la société « Terre du Soleil Promotion », pourront également répondre aux besoins de la deuxième opération, réalisée par la « SCI C.G.R ».

Dans ce cadre la société « Terres du Soleil Promotion » et la société « SCI C.G.R » se sont rapprochées de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la conclusion d'une convention de PUP.

Dans ce contexte, un PUP périmétral intitulé « Salengro » doit être créé sur ce secteur, par délibération du conseil de Métropole en application de l'alinéa II de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme. Il est instauré pour une durée de quinze ans et comprend les parcelles BB0120 - BB127 - BB0128 - BB0129 - BB0130 - BB0131.

La présente convention de PUP concerne l'opération N°2 portée par la société « SCI C.G.R », permettant la création de 1 015 m² SDP au total pour 17 logements sur les parcelles cadastrées BB0120 - BB127 - BB0128.

Cependant, comme indiqué précédemment cette convention s'intègre dans le périmètre de projet urbain « SALENGRO II » qui prévoit la réalisation de deux opérations, tel que prévu à l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, à savoir « ...un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui se livrent à des opérations d'aménagement ou de construction, participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics ».

Compte tenu de sa localisation, et du nombre de logements prévus, la réalisation de ce programme nécessite la réalisation d'aménagement VRD, indispensables pour assurer la desserte du programme.

Cette opération étant située dans le périmètre de PUP précité, la société « SCI C.G.R » s'est rapproché de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la conclusion d'une convention de PUP.

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Chantal MARION – Vice-Présidente déléguée au développement durable et à l'aménagement du territoire dûment habilitée par délibération n° du conseil de métropole en date du 31/01/2020 - et la société « SCI C.G.R » représentée par Monsieur Jean-Louis Gatto, futur aménageur, 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 :

« I. 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, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'Etat ;

2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 ;

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

II. Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.

III. Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

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.

La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III. »

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

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.

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 promoteur.

ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application du deuxième alinéa de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme un périmètre de PUP « Salengro » est créé par délibération n°M2020- du conseil métropolitain en date du 31/01/2020.

Ce périmètre est fixé pour une durée de 15 ans à compter du caractère exécutoire de la délibération précitée.

Il est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Compte tenu de sa localisation, la réalisation de ce programme de logements nécessite :

Des travaux d'aménagement de l'espace public, de voirie et de réseaux divers ce qui comprend :

- La requalification de la voirie (création de places de stationnements, mise en place d'un éclairage public, création d'espaces verts et plantations)
- La création d'un réseau pluvial,
- La création ou le renforcement des réseaux secs (télécom, et enfouissement des réseaux électrique).

Les projets de construction inclus dans le périmètre de PUP « SALENGRO II » participeront, à hauteur des besoins générés par les futurs usagers, au coût de réalisation de ces aménagements, via la conclusion de conventions de Projet Urbain Partenarial.

De ce fait, l'opération immobilière conduite par la société « SCI C.G.R » et incluse dans le périmètre du PUP participera à hauteur des besoins générés par les futurs habitants, au coût de réalisation de ces aménagements via la présente convention de PUP.

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, ne prévoit pas de travaux d'assainissement, la PFAC liée à l'opération est donc exigible en totalité (CF article 11 de la présente convention).

ARTICLE 4 – COÛTS DES EQUIPEMENTS

Le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, évalué en phase avant-projet, est fixé à **231 824 € H.T.** et se ventile comme suit :

Nombre logements	26	Programme d'équipements	Coût H.T.
		Voirie	158 824 €
		Réseau pluvial	56 333 €
		ENEDIS (enfouissement des réseaux)	16 667 €
Total général du programme			231 824 €

Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre et d'aléas.

ARTICLE 5 – PARTAGE DES COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Le partage des coûts est établi d'une part :

- Entre les opérateurs privés et la collectivité publique. Cette répartition est calculée sur la base de la proportionnalité, selon les travaux d'équipement publics nécessaires pour répondre aux besoins des opérations immobilières envisagées.
- Et d'autre part, entre les deux opérateurs privés. Les modalités de calcul diffèrent selon les postes de travaux qui sont les suivant :
 - o La requalification de la voirie (création de places de stationnements, mise en place d'un éclairage public, création d'espaces verts et plantations) a été calculé au mètre linéaire. Ainsi, ces travaux sont imputés à 31% à la société « SCI C.G.R » ;
 - o La création d'un réseau pluvial a été calculé au nombre de logement. Ainsi, ces travaux sont imputés à 62% à la société « SCI C.G.R » ;
 - o La création ou le renforcement des réseaux secs (télécom, et enfouissement des réseaux électrique) a également été calculé au nombre de logement. Ainsi, ces travaux sont imputés à 62% à la société « SCI C.G.R »

La répartition des coûts est donc la suivante :

Nombre logements	26	Programme d'équipements	Coût H.T.	A la charge de TDS Promotion (PC1)				A la charge de SCI CGR (PC2)				Part publique					
				Taux de participation	Montant de la participation	Participation foncière	Participation numéraire	Taux de participation	Montant de la participation	Participation foncière	Participation numéraire	Taux de participation	Participation numéraire				
		EU	0 €		- €		- €										
		STEP	0,00 €		- €		- €										
		Voirie (ml)	158 824 €	22%	35 354 €	- €	35 354 €	31%	48 823 €	- €	48 823 €	47%	74 647 €				
		Réseau pluvial (/ logement)	56 333 €	33%	18 590 €		18 590 €	62%	34 927 €	- €	34 927 €	5%	2 817 €				
		DECI	0,00 €		- €		- €										
		ENEDIS (enfouissement des réseaux)	16 667 €	33%	5 500 €		5 500 €	62%	10 333 €		10 333 €	5%	833 €				
		Superstructures	0,00 €		- €		- €										
		Total général du programme	231 824 €		59 444 €	- €	59 444 €		94 083 €	- €	94 083 €		94 083 €				78 297 €

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.

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.

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront lancés par (Montpellier Méditerranée Métropole une fois que le permis de construire, mentionné en préambule, de la société « SCI C.G.R », sera purgé de recours (délai de recours administratif de 3 mois) et que le premier versement mentionné à l'article 8 sera réalisé. Les travaux seront réalisés, à partir de ce premier versement, dans un délai maximum de 12 mois.

Si les équipements publics définis à l'article 3 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 7 – PERIMETRE D'APPLICATION DE LA PRESENTE CONVENTION

Le périmètre d'application de la convention de projet urbain partenarial, correspond à l'emprise du programme immobilier dit « Salengro II » réalisé par la société « SCI C.G.R ».

Ce périmètre apparait en annexe de la présente convention.

Les limites de ce périmètre correspondent au périmètre d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement (TA) pour une durée de 5 ans, conformément à l'article L 332-11-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de convention de PUP sera mis à la charge des constructeurs, soit un montant prévisionnel de **94 083 € HT**, mis à la charge de la société « SCI C.G.R » dans le cadre de l'opération « Salengro II ».

La société « SCI C.G.R » s'engage, 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 nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, fraction telle que prévue à l'article 6.

Les parties conviennent que ce montant pourra être ajusté à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5% du coût total prévisionnel (cf. art 4 de la présente).

Au-delà de 5%, il pourra être procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant (cf. article 12 de la présente).

Modalités de réajustement éventuel du coût total de réalisation des travaux :

- à partir de la date de purge du recours des tiers à l'encontre du permis de construire délivré à la société « SCI C.G.R » et préalablement au démarrage des travaux, une estimation du coût de réalisation des travaux sera réalisée lors d'une réunion de coordination,



- à l'issue de la réception des travaux de voirie et réseaux divers, une éventuelle actualisation des coûts sera réalisée par la Métropole,

Enfin, si pour quelque cause que ce soit, l'opération objet du permis de construire était abandonnée par la société « SCI C.G.R » sa participation sur les sommes déjà engagées par la Métropole, en fonction des pourcentages fixés à l'article 5, serait due.

ARTICLE 9 - MODALITES DE VERSEMENT

La société « SCI C.G.R » procédera au paiement de la participation financière, visée à l'article 7, selon les modalités suivantes :

- Contribution foncière : Sans objet
- Contribution numéraire :

Le paiement de la participation financière arrêtée à l'article 7 interviendra en 4 versements :

- 50% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction,
- 30% de la somme douze mois après la déclaration d'ouverture de chantier.
- 10% de la somme dix-huit mois après la déclaration d'ouverture de chantier
- Le solde à la livraison des équipements publics de VRD, après levée des réserves, et selon ajustement au coût réel, conformément à l'article 12.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Métropole dans un délai minimum de 1 mois 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 en mairie de Castelnau-le-Lez.

La société « SCI C.G.R » aura l'obligation de communiquer expressément copie de la Déclaration d'ouverture de chantier (D.O.C) déposé en Mairie, à Montpellier Méditerranée Métropole.

ARTICLE 10 - 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 11 - 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 5 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage rappelée à l'article 17 ci-après ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

ARTICLE 12 - PFAC

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, ne prévoit pas de travaux d'assainissement.

En application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 et de la délibération N° 11414 et N° 11415 du Conseil Communautaire du 12 Février 2013, le projet est soumis au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

ARTICLE 13 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Ces avenants, approuvés par les parties à la convention, devront être signés par le Président de Montpellier Méditerranée Métropole dûment autorisé par délibération du Conseil de Métropole.

Tel sera notamment le cas des modifications portant sur la programmation des équipements publics, le calendrier de réalisation des équipements publics, l'échéancier de paiement des participations par le constructeur.

Conformément à l'article 7 de la présente convention, les parties conviennent que :

- le montant de la participation pourra être ajusté à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5% du coût total prévisionnel (cf. art 4 de la présente).
- au-delà de 5%, il pourra être procédé à un réajustement du montant de la participation par voie d'avenant ou à une révision qualitative du programme des équipements publics non réalisés.

Les modalités de réajustement éventuel du coût total de réalisation des travaux sont définies à l'article 7 de la présente convention.

ARTICLE 14- 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 sur le périmètre du PUP un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

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 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 Montpellier Méditerranée Métropole dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 16 - ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à Montpellier Méditerranée Métropole et à la commune de Castelnau-le-Lez. La présente convention sera toutefois déclarée caduque, sans versement d'indemnités si pour quelques causes que ce soit, n'est pas réalisée l'acquisition de l'ensemble du terrain nécessaire à l'opération globale.

ARTICLE 17 - EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le promoteur, 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 18 - 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 de manière concomitante, au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en mairie de Castelnau-le-Lez. 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 de manière concomitante également, au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en mairie de Castelnau-le-Lez. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de Montpellier Méditerranée Métropole mentionné au R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.



ARTICLE 19 - 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 l'aménageur, en son siège social

Fait à Montpellier, le 10 MARS 2020

En 3 exemplaires originaux

Pour la société « SCI C.G.R »

Pour la Métropole



Madame la Vice-Présidente déléguée
au développement économique,
à l'enseignement supérieur, à la recherche et l'innovation,
à la French Tech, à l'artisanat, et à la planification urbaine,
Chantal MARION

Représentée par

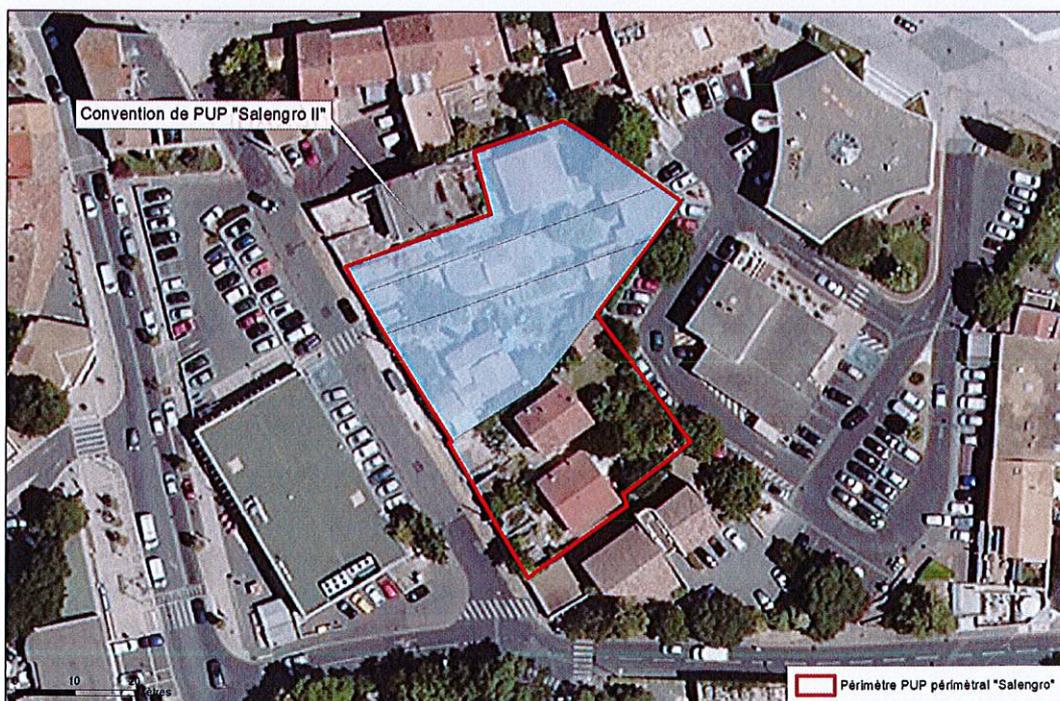
Monsieur Jean-Louis Gatto

PRÉFECTURE
DE L'HÉRAULT
05 JUIN 2020
D.R.C.L
GREFFE - P.F.R.A.

ANNEXE – Plan de situation
Périmètre du PUP « Salengro »



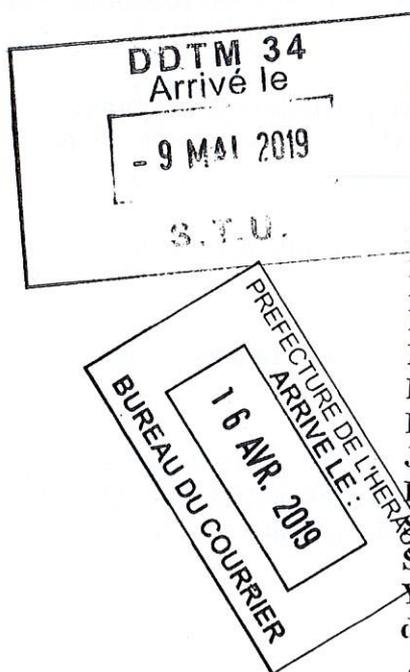
ANNEXE – Périmètre d'application de la convention du Projet Urbain Partenarial « Salengro II »
(Exonération de TA - part métropolitaine - pour 5 ans)





Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement
durables du territoire, foncier



Séance ordinaire du vendredi 22 mars 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-deux mars, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Thierry DEWINTRE, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Hervé MARTIN, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSOUS. Jean-Philippe DACHEUX, suppléant de Jackie GALABRUN-BOULBES.

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Pierre BONNAL, Rosy BUONO, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Clare HART, Isabelle MARSALA, Cyril MEUNIER, Eric PENSO, Isabelle TOUZARD, Joël VERA.

Absents / Excusés :

Geniès BALAZUN, Djamel BOUMAAZ, Christophe COUR, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Jean-Noël FOURCADE, Isabelle GIANIEL, Stéphanie JANNIN, Audrey LLEDO, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Arnaud MOYNIER, Eric PETIT

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) Violettes et Geraniums - Linkcity - SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON - Commune de Castelnau-le-Lez - Convention de PUP - Approbation - Autorisation de signature

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Cet outil est défini, notamment aux articles L. 332-11-13 et L. 332-11-14 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 Etablissements 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. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci peut également être intégrée à cette participation.

La société SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON d'une part, est titulaire d'une promesse de vente sur le territoire de Castelnau-le-Lez des parcelles cadastrées AR2 et AR3 pour une superficie totale 2015m², sur laquelle elle envisage de réaliser une opération de construction.

L'opération consiste en la création d'une résidence de 42 logements collectifs, dont 30 logements locatifs intermédiaires et 12 logements locatifs sociaux.

Cette opération est enregistrée sous le permis de construire n°PC03405718M014 déposée en mairie en date du 14 décembre 2018.

La société LINKCITY d'autre part, est titulaire d'une promesse de vente sur le territoire de Castelnau-le-Lez des parcelles cadastrées AS 0255, AS0256, AS0257, AS0258, AS0259, AS0260, AS0261, AS0262, AS033, AS034, AS035, AS036, pour une superficie totale de 2 614m², sur laquelle elle envisage de réaliser une opération de construction.

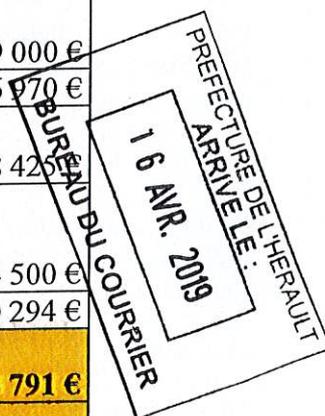
L'opération consiste en la création d'une résidence de 88 logements.

Cette opération est enregistrée sous le permis de construire n°03405718M0110 déposée en mairie en date du 04 décembre 2018.

Il apparait que ces opérations, rendent nécessaire un certain nombre d'équipements publics, qui sont les suivants :

- l'extension des réseaux ENEDIS, GDF et Orange ;
- l'extension des réseaux AEP (alimentation en eau potable) et EU (eaux usées) ;
- l'enfouissement des réseaux aériens existants Enedis et Orange ;
- l'extension du réseau d'eau pluvial (EP) ;
- l'aménagement de la voirie impasse des violettes et des géraniums ;
- l'aménagement de la parcelle AS 292 en zone de stationnement avec aménagement paysager ;
- le remplacement de l'éclairage public existant et complément ;
- la mise en place de la signalisation horizontale et verticale.

Nature		Cout total du programme de travaux
Aménagement voirie	L'aménagement de la voirie impasse des violettes et des géraniums	242 906 €
Aménagement parcelle AS 292	L'aménagement de la parcelle AS 292 en zone de stationnement avec aménagement paysager	90 600 €
Etudes préalables aux travaux		9 000 €
Travaux préparatoires		34 500 €
Extension Enedis, GDF, Orange		53 141 €
Extension AEP & EU	extension des réseaux AEP et EU	194 455 €
Enfouissement Enedis & Orange	L'enfouissement des réseaux aériens existants Enedis et Orange	29 000 €
Extension EP		106 970 €
Eclairage public	Le remplacement de l'éclairage public existant et complément.	38 425 €
signalisation	La mise en place de la signalisation horizontale et verticale	4 500 €
Divers, Aléas et imprévus		70 294 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME		873 791 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME +MOA conduite PUP (5%)		917 480 €



Après identification des besoins des usagers de ces opérations, il apparaît que peuvent être mis à la charge des constructeurs dans le cadre d'une convention de PUP une partie de ces équipements publics.

Ces conventions de PUP à passer avec les sociétés Linkcity et SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON sont aussi à articuler avec les projets sur la parcelle AR101 susceptible de faire l'objet d'une opération de construction/d'aménagement dans des délais proches, en s'appuyant en partie sur les mêmes équipements publics à réaliser que ceux nécessaires aux opérations précitées.

A ce titre, il y a lieu de délimiter par la présente délibération, un périmètre correspondant à cet ensemble, 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 violettes-géraniums », 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 coût total des équipements à réaliser est fixé à **917 480 € HT**. 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.

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 dans le tableau de répartition financier.

Il est également envisagé de délimiter ce périmètre pour une durée de 15 ans.

En conséquence, la participation financière totale mise à la charge de la société Linkcity pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de **376 186 € HT dont 355 786 € HT** en participation numéraire et **20 400 € HT** de participation en apport foncier.

A travers la convention de PUP, la société Linkcity s'engage à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la somme de **376 186 € HT**.

La participation financière totale mise à la charge de la société SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de **237 711 € HT** en participation numéraire et **18 780 € HT** de participation en apport foncier.

A travers la convention de PUP, la société SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON s'engage à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la somme de **256 491 € HT**.

Par ailleurs, la participation financière totale mise à la charge du futur acquéreur de la parcelle AR101, pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de **209 282 € HT** versée en totalité en participation numéraire.

A travers la convention de PUP, le futur constructeur, s'engagera à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la somme de **209 282 € HT**.

Lesdites conventions seront passées entre Montpellier Méditerranée Métropole et les différentes sociétés citées ci-dessus et préciseront toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière.

Le périmètre du PUP inclut l'emprise du terrain d'assiette du projet porté par les trois aménageurs. Il définit le foncier soumis au régime de participation financière du PUP et exonère ces parcelles de Taxe d'Aménagement (part métropolitaine) pour une durée de 5 ans.

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

- approuver la mise en œuvre d'une procédure de Projet Urbain Partenarial (PUP) tel qu'énoncée ci-dessus et au regard des dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver le périmètre du Projet Urbain Partenarial ;
- approuver les termes des conventions de Projet Urbain Partenarial à établir entre Montpellier Méditerranée Métropole et les trois constructeurs et notamment le montant de participation des sociétés au vu du coût prévisionnel de l'opération, de la nature des travaux ainsi que du périmètre du projet ;
- 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 5 années ;
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de la Métropole, chapitre 908 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole ou son représentant à signer les conventions précitées ainsi que tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

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

Pour : 79 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 29/03/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le :

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

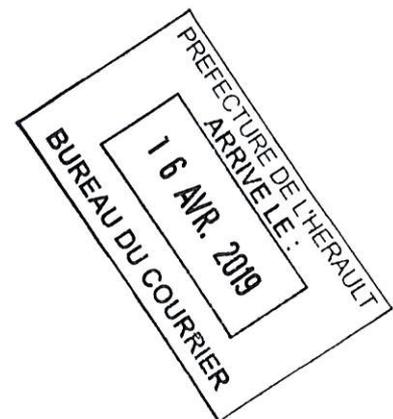
Acte Certifié exécutoire :

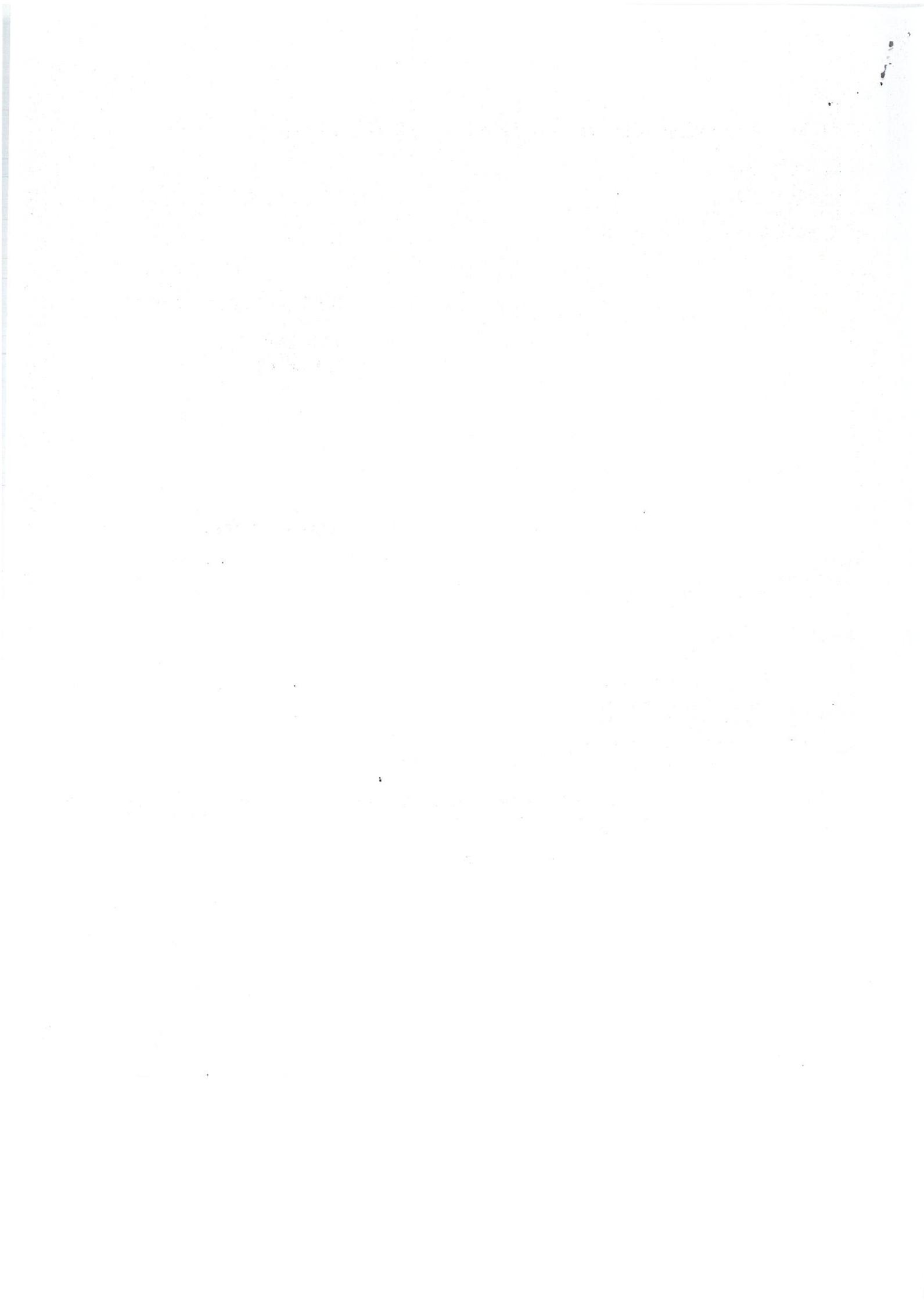
Réception en Préfecture :

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Annexe 1 tableau de répartition financière
- Plan de localisation et périmètre du PUP
- projet de convention initiale de PUP Linkcity
- projet de convention initiale de PUP SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

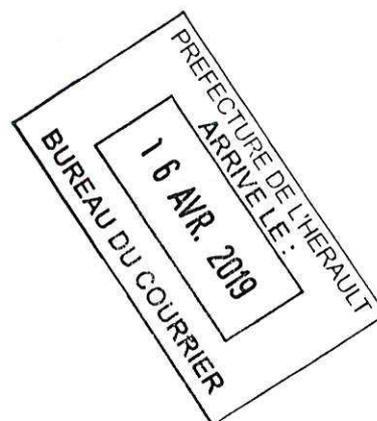






MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
« VIOLETTES-GERANIUMS »
SUR LA COMMUNE DE CASTELNAU LE LEZ

AVEC LA SOCIETE LINKCITY



AS

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Objet.....	5
ARTICLE 2 - Périmètre du projet urbain partenarial	5
ARTICLE 3 - Programme des équipements publics A REALISER.....	5
ARTICLE 4 – COUTS DES EQUIPEMENTS.....	6
ARTICLE 5 – partage des couts des equipements publics a realiser.....	7
ARTICLE 6 - Délais de réalisation des équipements publics.....	9
ARTICLE 7 - Montant de la Participation financière due par le CONSTRUCTEUR.....	9
ARTICLE 8 - Modalités de versement.....	10
Article 9 - Transfert du Permis - Mutation	11
ARTICLE 10 - Exonération de la taxe d'aménagement	11
ARTICLE 11 - PFAC	11
ARTICLE 12 - Evolution de la convention.....	11
ARTICLE 13 – Demande de permis de construire/ aménager	12
ARTICLE 14 - Litiges.....	12
ARTICLE 15 - Entrée en vigueur	12
ARTICLE 16 - Effets	12
ARTICLE 17 - Formalités de publicité.....	13
ARTICLE 18 - Election de domicile	13

NS

En application des dispositions des articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société LINKCITY SUD-EST, ayant son siège social ; Hub Business 3- Lyon-Saint Exupéry Aéroport
905 rue d'Espagne- CS 40008 - 69124 COLOMBIER-SAUGNIEU, Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro SIRET 343 156 154 00134.
Représentée par Madame Alice BONIDAN, en qualité de Directrice régionale,

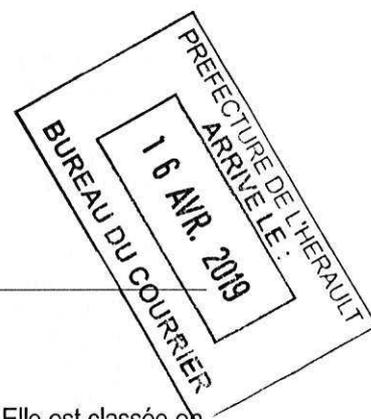
La Société LINKCITY SUD-EST ou toute société se substituant,

Ci-après désigné « le constructeur »,

Et

La Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole représentée par Madame Chantal MARION, Vice-présidente Déléguée au développement économique, à l'enseignement supérieur, à la recherche et l'innovation, à la French Tech, à l'artisanat, à la planification urbaine (SCOT, PLUi) agissant en vertu de la **délibération du conseil de Métropole n° M2019-104 en date du 22 mars 2019.**

Ci-après désignée « Montpellier Méditerranée Métropole »,



Préambule

Contexte

L'opération est située dans une zone d'habitat dense de la commune de Castelnaud le Lez. Elle est classée en zone UB du PLU de Castelnaud le Lez.

La Société «LINKCITY» a déposé sur ce secteur, une demande **de permis de construire n°03405718M0110 en date du 04 décembre 2018**, sur une unité foncière de 2 614 m², située sur les parcelles cadastrées AS33, 34,35, 36 et AS 256, 257,258, 260 et 261, impasse des Géranium.

Il est précisé que cette convention s'intègre dans un périmètre global de PUP ou sont envisagées trois opérations, sur les parcelles AR2 et 3, AR 101 et AS 292, tel que prévu à l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, à savoir « *un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui se livrent 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 permis de construire sera exécuté en une tranche.

Cette opération consiste en la création de 88 logements.

Compte tenu de sa localisation, et du nombre de logements prévus, la réalisation de ce programme nécessite des Aménagements VRD, indispensables pour assurer la desserte du programme, ainsi que la participation à l'extension d'équipements publics permettant l'accueil de la population supplémentaire générée par cette opération.

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Madame Chantal MARION, Vice-présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, et la société LINKCITY, représentée par Alice BONIDAN, 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 :

« I.-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, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'Etat ;

2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 ;

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

II.-Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.

III.-Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

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.

La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III. »

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

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.

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. Ce dernier correspond au périmètre de l'assiette foncière des trois opérations envisagées.

Ces limites correspondent au périmètre d'exonération de la part intercommunale 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 5 ans.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Compte tenu de sa localisation, la réalisation de ce programme de logements nécessite :

- L'extension des réseaux ENEDIS, GDF et Orange
- L'extension des réseaux AEP et EU
- Les travaux liés à la défense incendie

- L'enfouissement des réseaux aériens existants Enedis et Orange
- L'extension du réseau d'eau pluvial (EP)
- L'aménagement de la voirie impasse des violettes et des géraniums
- L'aménagement de la parcelle AS 292 en zone de stationnement avec aménagement paysager.
- Le remplacement de l'éclairage public existant et complément.
- La mise en place de la signalisation horizontale et verticale

Les projets de construction inclus au périmètre participeront, à hauteur des besoins générés par les futurs usagers, au coût de réalisation de ces aménagements, via la présente convention de Projet Urbain Partenarial.

ARTICLE 4 – COÛTS DES EQUIPEMENTS

Le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, évalué en phase avant-projet, est fixé à **917 480 € H.T.** et se ventile comme suit :

Nature		Coût total du programme de travaux
Aménagement voirie	L'aménagement de la voirie impasse des violettes et des géraniums	242 906 €
Aménagement parcelle AS 292	L'aménagement de la parcelle AS 292 en zone de stationnement avec aménagement paysager	90 600 €
Etudes préalables aux travaux		9 000 €
Travaux préparatoires		34 500 €
Extension Enedis, GDF, Orange		53 141 €
Extension AEP	extension du réseau AEP	68 760 €
Extension EU	extension du réseau EU	118 695 €
DECI	2 Poteaux incendie	7 000 €
Enfouissement Enedis & Orange	L'enfouissement des réseaux aériens existants Enedis et Orange	29 000 €
Extension EP		106 970 €
Eclairage public	Le remplacement de l'éclairage public existant et complément.	38 425 €
signalisation	La mise en place de la signalisation horizontale et verticale	4 500 €
	Divers, Aléas et imprévus	70 294 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME		873 791 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME +MOA conduite PUP (5%)		917 480 €

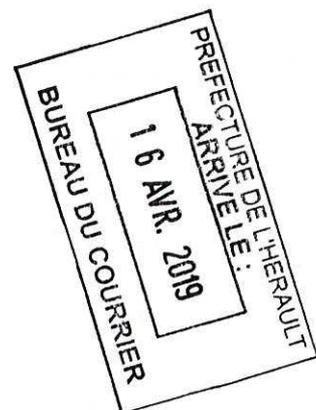
Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études et de maîtrise d'œuvre.

ARTICLE 5 – PARTAGE DES COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

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, soit un montant prévisionnel de 376 186€ H.T. selon les modalités de calcul suivant :

Les travaux d'Aménagement de voirie sont pris en charge à 5% par la collectivité.
L'extension du réseau Enedis est prise en charge à 40% par Enedis le solde de 60% étant mis à la charge du constructeur, dans la mesure où l'extension répond uniquement aux besoins de l'opération.
L'extension des réseaux de Gaz et Orange sont 100% à la charge des opérateurs dans la mesure où elle répond aux seuls besoins des opérations comprises dans le périmètre du présent PUP.

La répartition des coûts est donc la suivante :



Handwritten signature
AB

Nature	Cout total du programme de travaux	aménagement en % (calculé sur le HT)	participation aménageur (calculé sur le HT)	dont participation en nature (apport foncier par aménageur)		dont participation aménageur en numéraire			charge de la Collectivité (dont apport MOA) %	reste à la charge de la Collectivité (dont apport MOA)
				Linkcity	COGEDIM	AR 101	Linkcity (44%)	COGEDIM (30%)		
Aménagement voirie	242 906 €	95%	230 761 €	20 400 €	18 780 €	0 €	81 135 €	50 448 €	59 998 €	12 145 €
Aménagement parcelle AS 292	90 600 €	95%	86 070 €				37 871 €	25 821 €	22 378 €	4 530 €
Etudes préalables aux travaux	9 000 €	100%	9 000 €				3 960 €	2 700 €	2 340 €	0 €
Travaux préparatoires	34 500 €	100%	34 500 €				15 180 €	10 350 €	8 970 €	0 €
Extension Ehedis, GDF, Orange	53 141 €	100%	53 141 €				23 382 €	15 942 €	13 817 €	0 €
Extension AEP	68 760 €	100%	68 760 €				30 254 €	20 628 €	17 878 €	0 €
Extension EU	118 695 €	100%	118 695 €				52 226 €	35 609 €	30 861 €	0 €
DECL	7 000 €	100%	7 000 €				3 080 €	2 100 €	1 820 €	0 €
Enfouissement Enedis & Orange	29 000 €	100%	29 000 €				12 760 €	8 700 €	7 540 €	0 €
Extension EP	106 970 €	100%	106 970 €				47 067 €	32 091 €	27 812 €	0 €
Eclairage public	38 425 €	95%	36 504 €				16 062 €	10 951 €	9 491 €	1 921 €
signalisation	4 500 €	95%	4 275 €				1 881 €	1 283 €	1 112 €	225 €
	70 294 €	100%	70 294 €				30 929 €	21 088 €	18 276 €	0 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME	873 791 €		854 969 €	20 400 €	18 780 €	0 €	355 786 €	237 711 €	222 292 €	18 822 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME + MOA conduite PUP (5%)	917 480 €		854 969 €				355 786 €	237 711 €	222 292 €	43 690 €

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.

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.

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront lancés par Montpellier Méditerranée Métropole une fois que le permis de construire, mentionné en préambule, de la société LINKCITY sera purgé de recours (délai de recours administratif de 3 mois) et que le premier versement mentionné à l'article 8 sera réalisé. Les travaux seront réalisés, à partir de ce premier versement, dans un **délai maximum de 18 mois**.

Si les équipements publics définis à l'article 3 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 7 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

La société LINKCITY s'engage, 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 nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, fraction telle que prévue à l'article 6.

Le montant de la participation totale à la charge de la société LINKCITY s'élève par conséquent au montant prévisionnel 376 186 € H.T

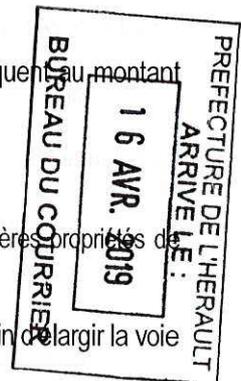
Participation foncière : **20 400€**

Les aménagements envisagés, rendent nécessaire la maîtrise par la Métropole des emprises foncières appropriées de Linkcity. Par conséquent, Linkcity s'engage à apporter les terrains, ci-après désigné :

AS 33a, AS 34a, AS35a ; AS36a et AS36b, qui s'étendent sur une surface totale de 340 m² afin de largir la voie de l'impasse des Geranium.

La valeur de ces parcelles est estimée à **20 400€**.

Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge de Linkcity .



Participation numéraire :

Le montant de la participation numéraire s'élève à **355 786 € HT**.

Les parties conviennent que ce montant pourra être ajusté à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5% du coût total prévisionnel (cf. art 4 de la présente).

Au-delà de 5%, il pourra être procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant (cf. article 12 de la présente).

Modalités de réajustement éventuel du coût total de réalisation des travaux :

- à partir de la date de purge du recours des tiers à l'encontre du permis de construire délivré à Castelnau-Le-Lez et préalablement au démarrage des travaux, une estimation du coût de réalisation des travaux sera réalisée lors d'une réunion de coordination,
- à l'issue de la réception des travaux de voirie et réseaux divers, une éventuelle actualisation des coûts sera réalisée par la Métropole,

Enfin, si pour quelque cause que ce soit, l'opération objet du permis de construire était abandonnée par la société Linkcity, sa participation sur les sommes déjà engagées par la Métropole, en fonction des pourcentages fixés à l'article 5, serait due.

ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT

La société LINKCITY procédera au paiement de la participation financière, visée à l'article 7, selon les modalités suivantes :

- CONTRIBUTION FONCIERE

La vente de ce foncier fera l'objet d'un acte notarié au profit de la Métropole.

- EN NUMERAIRE

Le paiement de la participation financière arrêtée à l'article 7 interviendra en 3 versements :

- 50 % de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction,
- 30 % de la somme six mois après la déclaration d'ouverture de chantier
- Le solde à la livraison des travaux publics VRD, après levée des réserves, et selon ajustement au coût réel, conformément à l'article 12.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Métropole dans un délai minimum de 1 mois suivant la date de déclaration d'ouverture de chantier transmise par le constructeur.

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 en mairie de Castelnau le Lez.



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 5 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 - PFAC

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, prévoit des travaux d'assainissement

Le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, prévoit une participation du constructeur au financement des travaux d'assainissement.

En vertu du principe de non-cumul des participations ayant le même objet, le projet est exonéré de PFAC.

ARTICLE 12 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

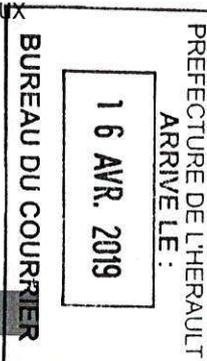
La présente convention a été établie sur la base d'une estimation de travaux effectuée au stade de l'Avant-Projet Sommaire (APS).

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Ces avenants, approuvés par les parties à la convention, devront être signés par Chantal MARION, dûment autorisé par délibération du Conseil de Métropole.

Tel sera notamment le cas des modifications portant sur la programmation des équipements publics, le calendrier de réalisation des équipements publics, l'échéancier de paiement des participations par le constructeur...

Convention de projet urbain partenarial – 22 Mars 2019



M
AS

Conformément à l'article 7 de la présente convention, les parties conviennent que :

- le montant de la participation pourra être ajustée à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5% du coût total prévisionnel (cf. art 4 de la présente).
- au-delà de 5%, il pourra être procédé à un réajustement du montant de la participation par voie d'avenant ou à une révision qualitative du programme des équipements publics non réalisés.

Les modalités de réajustement éventuel du coût total de réalisation des travaux sont définies à l'article 7 de la présente convention.

ARTICLE 13 – DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE/ AMENAGER

Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, le constructeur insérera dans toute demande de permis de construire/ Aménager, sur le périmètre du PUP un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 14 - 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 Montpellier Méditerranée Métropole dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention du PUP initiale est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à l'Hôtel de Métropole.

La présente convention sera toutefois déclarée caduque, sans versement d'indemnités si pour quelques causes que ce soit, n'est pas réalisée l'acquisition de l'ensemble du terrain nécessaire à l'opération globale.

ARTICLE 16 - EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le promoteur, 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 17 - 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 Montpellier Méditerranée Métropole et en mairie de Castelnau-le-Lez. 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 Montpellier Méditerranée Métropole et en mairie de Castelnau-le-Lez. 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 18 - ELECTION DE DOMICILE

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

- pour la Métropole, en son siège
- pour le Constructeur, en son siège social

Fait à Montpellier le **09 AVR. 2019**

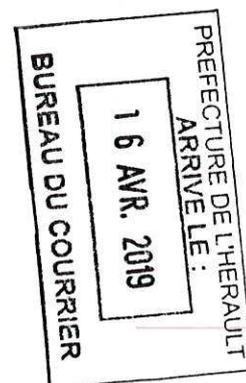
En 3 exemplaires originaux

Pour Montpellier Méditerranée Métropole,

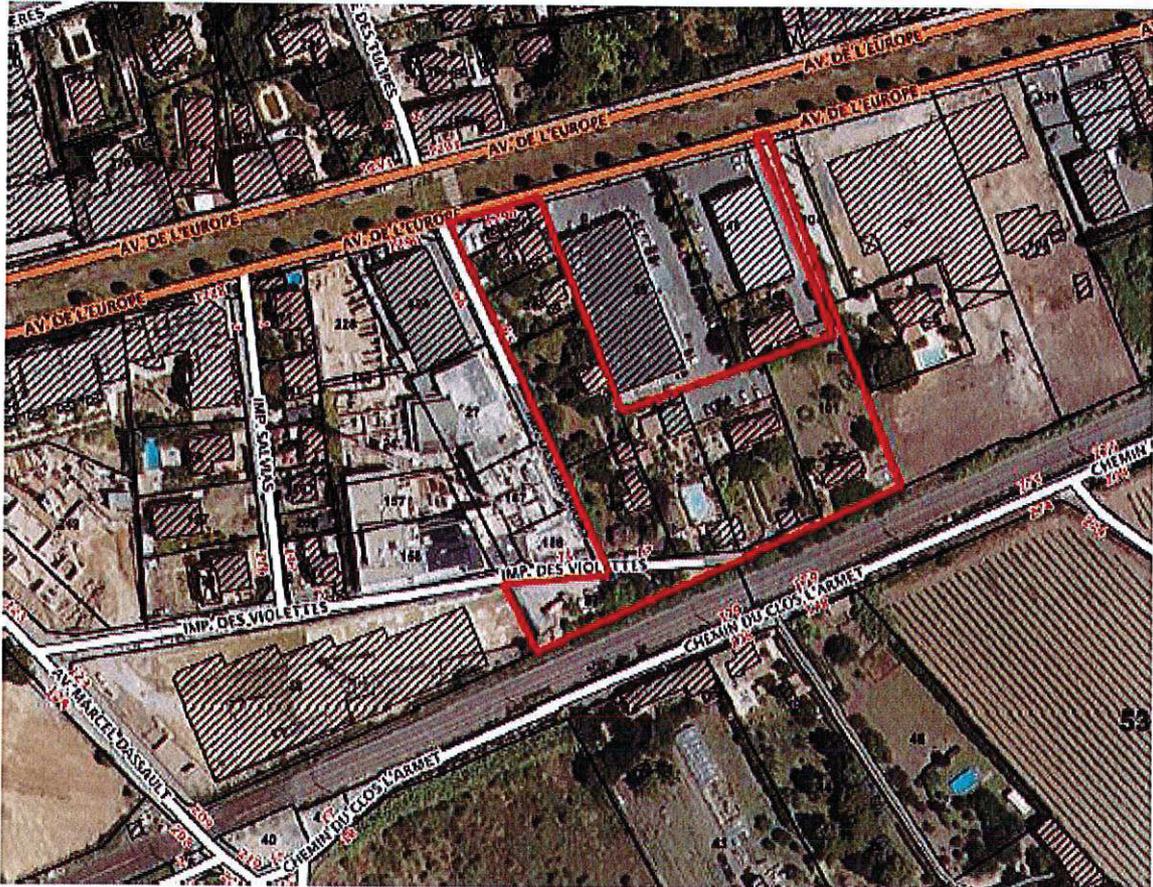
Pour la société Linkcity,


Chantal MARION
Vice-présidente de Montpellier Méditerranée
Métropole


Alice BONIDAN
La directrice régionale,



ANNEXE 3 – Périmètre du Projet Urbain Partenarial
(Exonération de TA - part métropolitaine- pour 5 ans)



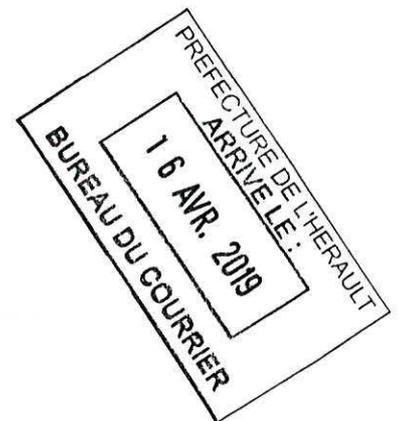
PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE :
16 AVR. 2019
BUREAU DU COURRIER

Handwritten signature or initials



MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
« VIOLETTES - GERANIUMS »
SUR LA COMMUNE DE CASTELNAU LE LEZ

AVEC LA SOCIETE SNC COGEDIM LANGUEDOC- ROUSSILLON



W P

SOMMAIRE

article 1 - Objet.....	6
ARTICLE 2 - Périmètre du projet urbain partenarial	6
ARTICLE 3 - Programme des équipements publics A REALISER	6
ARTICLE 4 – COUTS DES EQUIPEMENTS	6
ARTICLE 5 – partage des couts des équipements publics a realiser.....	7
ARTICLE 6 - Délais de réalisation des équipements publics.....	10
ARTICLE 7 - Montant de la Participation financière due par le CONSTRUCTEUR.....	10
ARTICLE 8 - Modalités de versement.....	11
Article 9 - Transfert du Permis - Mutation.....	12
ARTICLE 10 - Exonération de la taxe d'aménagement	12
ARTICLE 11 - PFAC	12
ARTICLE 12 - Evolution de la convention	13
ARTICLE 13 – Demande de permis de construire/ aménager	13
ARTICLE 14 - Litiges.....	13
ARTICLE 15 - Entrée en vigueur	14
ARTICLE 16 - Effets	14
ARTICLE 17 - Formalités de publicité.....	14
ARTICLE 18 - Election de domicile	15



En application des dispositions des articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société « SNC COGEDIM LANGUEDOC-ROUSSILLON », ayant son siège social ; Cogedim Languedoc Roussillon, 50 Rue Ray Charles – 34000 Montpellier, Immatriculée au RCS Montpellier B 532 818 085 sous le numéro SIRET 53281808500021.

Représentée par Monsieur Philippe VEZINET, en qualité de directeur régional,

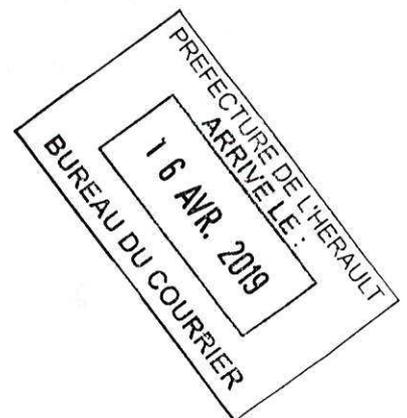
La Société « SNC COGEDIM LANGUEDOC- ROUSSILLON » ou toute société se substituant,

Ci-après désigné « le constructeur »,

Et

La Métropole, Montpellier Méditerranée Métropole représentée par Madame Chantal MARION, Vice-présidente Déléguée au développement économique, à l'enseignement supérieur, à la recherche et l'innovation, à la French Tech, à l'artisanat, à la planification urbaine (SCOT, PLU) agissant en vertu de la **délibération du conseil de Métropole n° M2019-104 en date du 22 mars 2019.**

Ci-après désignée « Montpellier Méditerranée Métropole »,



Préambule

Contexte

L'opération est située dans une zone d'habitat dense de la commune de Castelnaud le Lez. Elle est classée en zone UB du PLU de Castelnaud le Lez.

La Société « SNC COGEDIM LANGUEDOC-ROUSSILLON » a déposé sur ce secteur, une demande **de permis de construire n° 03405718M014 en date du 14 décembre 2018**, pour une superficie totale 2015 m², située sur les parcelles cadastrées AR2 et AR3.

Il est précisé que cette convention s'intègre dans un périmètre global de PUP ou sont envisagées trois opérations, sur les parcelles AR 101, AS 292 et AS33, 34,35, 36 et AS 256, 257,258, 260 et 261, tel que prévu à l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, à savoir « *un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui se livrent 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 permis de construire sera exécuté en une tranche.

L'opération consiste en la création d'une résidence de 42 logements collectifs dont 30 logements locatifs intermédiaires et 12 logements locatifs sociaux.

Compte tenu de sa localisation, et du nombre de logements prévus, la réalisation de ce programme nécessite des Aménagement VRD, indispensables pour assurer la desserte du programme, ainsi que la participation à l'extension d'équipements publics permettant l'accueil de la population supplémentaire générée par cette opération.

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Madame Chantal MARION, Vice-présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, et la société « SNC COGEDIM LANGUEDOC-ROUSSILLON », représentée par Philippe VEZINET, futur constructeur, se sont entendus 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 :

« 1.-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, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'Etat ;

2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 ;

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

II.-Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.

III.-Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

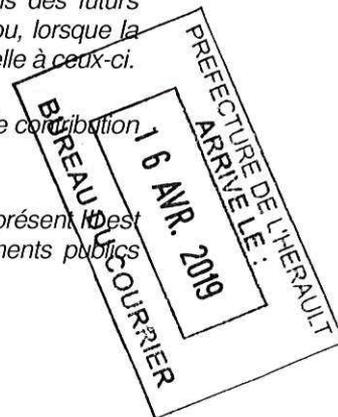
La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

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.

La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent article est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III. »

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



(Handwritten signatures in blue ink)

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.

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. Ce dernier correspond au périmètre de l'assiette foncière des trois opérations envisagées, élargi à la parcelle communale AS292 tel que représenté dans le plan annexé à la présente convention.

Ces limites correspondent au périmètre d'exonération de la part intercommunale 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 5 ans.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Compte tenu de sa localisation, la réalisation de ce programme de logements nécessite :

- L'extension des réseaux ENEDIS, GDF et Orange
- L'extension des réseaux AEP et EU
- Les travaux liés à la défense incendie
- L'enfouissement des réseaux aériens existants Enedis et Orange
- L'extension du réseau d'eau pluvial (EP)
- L'aménagement de la voirie impasse des violettes et des géraniums
- L'aménagement de la parcelle AS 292 en zone de stationnement avec aménagement paysager.
- Le remplacement de l'éclairage public existant et complément.
- La mise en place de la signalisation horizontale et verticale

Les projets de construction inclus au périmètre participeront, à hauteur des besoins générés par les futurs usagers, au coût de réalisation de ces aménagements, via la présente convention de Projet Urbain Partenarial.

ARTICLE 4 – COUTS DES EQUIPEMENTS

Le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, évalué en phase avant-projet, est fixé à **917 480 € H.T.** et se ventile comme suit :

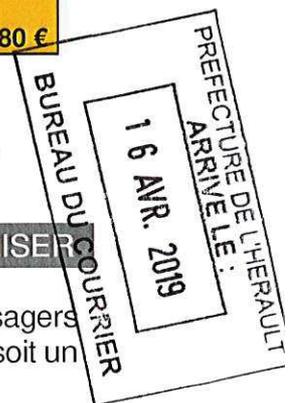
Nature		Cout total du programme de travaux
Aménagement voirie	L'aménagement de la voirie impasse des violettes et des géraniums	242 906 €
Aménagement parcelle AS 292	L'aménagement de la parcelle AS 292 en zone de stationnement avec aménagement paysager	90 600 €
Etudes préalables aux travaux		9 000 €
Travaux préparatoires		34 500 €
Extension Enedis, GDF, Orange		53 141 €
Extension AEP	extension du réseau AEP	68 760 €
Extension EU	extension du réseau EU	118 695 €
DECI	2 Poteaux incendie	7 000 €
Enfouissement Enedis & Orange	L'enfouissement des réseaux aériens existants Enedis et Orange	29 000 €
Extension EP		106 970 €
Eclairage public	Le remplacement de l'éclairage public existant et complément.	38 425 €
signalisation	La mise en place de la signalisation horizontale et verticale	4 500 €
	Divers, Aléas et imprévus	70 294 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME		873 791 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME +MOA conduite PUP (5%)		917 480 €

Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études et de maîtrise d'œuvre.

ARTICLE 5 – PARTAGE DES COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

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, soit un montant prévisionnel de **256 491 € H.T.** selon les modalités de calcul suivant :

Les travaux d'Aménagement de voirie sont pris en charge à 5% par la collectivité.
L'extension du réseau Enedis est prise en charge à 40% par Enedis le solde de 60% étant mis à la charge du constructeur, dans la mesure où l'extension répond uniquement aux besoins de l'opération.



N
F

L'extension des réseaux de Gaz et Orange sont 100% à la charge des opérateurs dans la mesure où elle répond aux seuls besoins des opérations comprises dans le périmètre du présent PUP.

La répartition des coûts est donc la suivante :

Nature	Coût total du programme de travaux	aménagement en % (calculé sur le HT)	participation aménageur (calculé sur le HT)	dont participation en nature (apport foncier par aménageur)		dont participation aménageur en numéraire			charge de la Collectivité (dont apport MOA) %	reste à la charge de la Collectivité (dont apport MOA)
				Linkcity	COGEDIM AR 101	Linkcity (44%)	COGEDIM (30%)	AR 101 (26%)		
Aménagement voirie	242 906 €	95%	230 761 €	20 400 €	18 780 €	81 135 €	50 448 €	59 998 €	5%	12 145 €
Aménagement parcelle AS 292										
Etudes préalables aux travaux	90 600 €	95%	86 070 €			37 871 €	25 821 €	22 378 €		4 530 €
Travaux préparatoires	9 000 €	100%	9 000 €			3 960 €	2 700 €	2 340 €		0 €
Travaux préparatoires	34 500 €	100%	34 500 €			15 180 €	10 350 €	8 970 €		0 €
Extension Enedis, GDF, Orange	53 141 €	100%	53 141 €			23 382 €	15 942 €	13 817 €		0 €
Extension AEP	68 760 €	100%	68 760 €			30 254 €	20 628 €	17 878 €		0 €
Extension EU	118 695 €	100%	118 695 €			52 226 €	35 609 €	30 861 €		0 €
DECI	7 000 €	100%	7 000 €			3 080 €	2 100 €	1 820 €		0 €
Entoussissement Enedis & Orange	29 000 €	100%	29 000 €			12 760 €	8 700 €	7 540 €		0 €
Extension EP	106 970 €	100%	106 970 €			47 067 €	32 091 €	27 812 €		0 €
Eclairage public	38 425 €	95%	36 504 €			16 062 €	10 951 €	9 491 €		1 921 €
signalisation	4 500 €	95%	4 275 €			1 881 €	1 283 €	1 112 €		225 €
Divers, Aléas et imprévus	70 294 €	100%	70 294 €			30 929 €	21 088 €	18 276 €		0 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME	873 791 €		854 969 €	20 400 €	18 780 €	355 786 €	237 711 €	222 292 €		18 822 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME + MOA conduite PUP (5%)	917 480 €		854 969 €			355 786 €	237 711 €	222 292 €	5%	43 690 €

BUREAU DU COURRIER
16 AVR. 2019
PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE :

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. 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.

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront lancés par Montpellier Méditerranée Métropole une fois que le permis de construire, mentionné en préambule, de la société « SNC COGEDIM LANGUEDOC-ROUSSILLON» sera purgé de recours (délai de recours administratif de 3 mois) et que le premier versement mentionné à l'article 8 sera réalisé. Les travaux seront réalisés, à partir de ce premier versement, dans un **délai maximum de 18 mois**.

Si les équipements publics définis à l'article 3 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 7 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

La société « SNC COGEDIM LANGUEDOC-ROUSSILLON » s'engage, 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 nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, fraction telle que prévue à l'article 6.

Le montant de la participation totale à la charge de la société « SNC COGEDIM LANGUEDOC-ROUSSILLON » s'élève par conséquent au montant prévisionnel de 256 491€ H.T

Participation foncière :

Les aménagements envisagés, rendent nécessaire la maîtrise par la Métropole des emprises foncières propriétés de SNC COGEDIM LANGUEDOC-ROUSSILLON. Par conséquent, SNC COGEDIM LANGUEDOC-ROUSSILLON s'engage à apporter les terrains, ci-après désigné :

Une partie de la parcelle AR2 et AR3 qui s'étendent sur une surface totale de 313 m² afin de réaliser l'air de retournement sur l'impasse des Violettes.

La valeur de ces parcelles est estimée à 18 780€.

Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge de Cogedim.

La vente de ce foncier fera l'objet d'un acte notarié au profit de la Métropole.

Participation numéraire :

Le montant de la participation numéraire s'élève à **237 711 € HT**.

Les parties conviennent que ce montant pourra être ajusté à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5% du coût total prévisionnel (cf. art 4 de la présente).

Au-delà de 5%, il pourra être procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant (cf. article 12 de la présente).

Modalités de réajustement éventuel du coût total de réalisation des travaux :

- à partir de la date de purge du recours des tiers à l'encontre du permis de construire délivré à Castelnau-Le-Lez et préalablement au démarrage des travaux, une estimation du coût de réalisation des travaux sera réalisée lors d'une réunion de coordination,
- à l'issue de la réception des travaux de voirie et réseaux divers, une éventuelle actualisation des coûts sera réalisée par la Métropole,

Enfin, si pour quelque cause que ce soit, l'opération objet du permis de construire était abandonnée par la société « SNC COGEDIM LANGUEDOC-ROUSSILLON », sa participation sur les sommes déjà engagées par la Métropole, en fonction des pourcentages fixés à l'article 5, serait due.

ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT

La société « SNC COGEDIM LANGUEDOC-ROUSSILLON » procèdera au paiement de la participation financière, visée à l'article 7, selon les modalités suivantes :

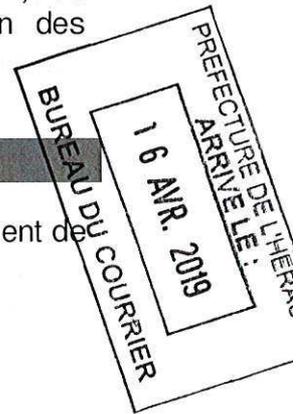
- CONTRIBUTION FONCIERE

La vente du foncier fera l'objet d'un acte notarié

- EN NUMERAIRE

Le paiement de la participation financière arrêtée à l'article 7 interviendra en 3 versements :

- 50 % de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction,



W A

- 30 % de la somme six mois après la déclaration d'ouverture de chantier
- Le solde à la livraison des travaux publics VRD, après levée des réserves, et selon ajustement au coût réel, conformément à l'article 12.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Métropole dans un délai minimum de 1 mois suivant la date de déclaration d'ouverture de chantier transmise par le constructeur.

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 en mairie de Castelnau le Lez.

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 5 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 - PFAC

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, prévoit des travaux d'assainissement

Le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, prévoit une participation du constructeur au financement des travaux d'assainissement.

En vertu du principe de non-cumul des participations ayant le même objet, le projet est exonéré de PFAC.

ARTICLE 12 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

La présente convention a été établie sur la base d'une estimation de travaux effectuée au stade de l'Avant-Projet Sommaire (APS).

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial devront faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Ces avenants, approuvés par les parties à la convention, devront être signés par Chantal MARION, dûment autorisé par délibération du Conseil de Métropole.

Tel sera notamment le cas des modifications portant sur la programmation des équipements publics, le calendrier de réalisation des équipements publics, l'échéancier de paiement des participations par le constructeur...

Conformément à l'article 7 de la présente convention, les parties conviennent que :

- le montant de la participation pourra être ajusté à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5% du coût total prévisionnel (cf. art 4 de la présente).
- au-delà de 5%, il pourra être procédé à un réajustement du montant de la participation par voie d'avenant ou à une révision qualitative du programme des équipements publics non réalisés.

Les modalités de réajustement éventuel du coût total de réalisation des travaux sont définies à l'article 7 de la présente convention.

ARTICLE 13 – DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE/ AMENAGER

Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, le constructeur insérera dans toute demande de permis de construire, sur le périmètre du PUP un extrait de convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de taxe d'aménagement.



ARTICLE 14 - 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 Montpellier Méditerranée Métropole dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention du PUP initiale est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à l'Hôtel de Métropole.

La présente convention sera toutefois déclarée caduque, sans versement d'indemnités si pour quelques causes que ce soit, n'est pas réalisée l'acquisition de l'ensemble du terrain nécessaire à l'opération globale.

ARTICLE 16 - EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le promoteur, 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 17 - 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 Montpellier Méditerranée Métropole et en mairie de Castelnau-le-Lez. 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 Montpellier Méditerranée Métropole et en mairie de Castelnau-le-Lez. 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 18 - ELECTION DE DOMICILE

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

- pour la Métropole, en son siège
- pour le Constructeur, en son siège social

Fait à Montpellier le **09 AVR. 2019**

En 3 exemplaires originaux

Pour Montpellier Méditerranée Métropole,

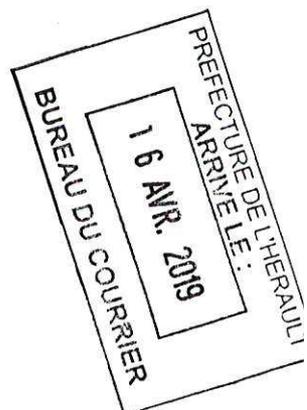
Pour la société « SNC
COGEDIM LANGUEDOC-
ROUSSILLON »,



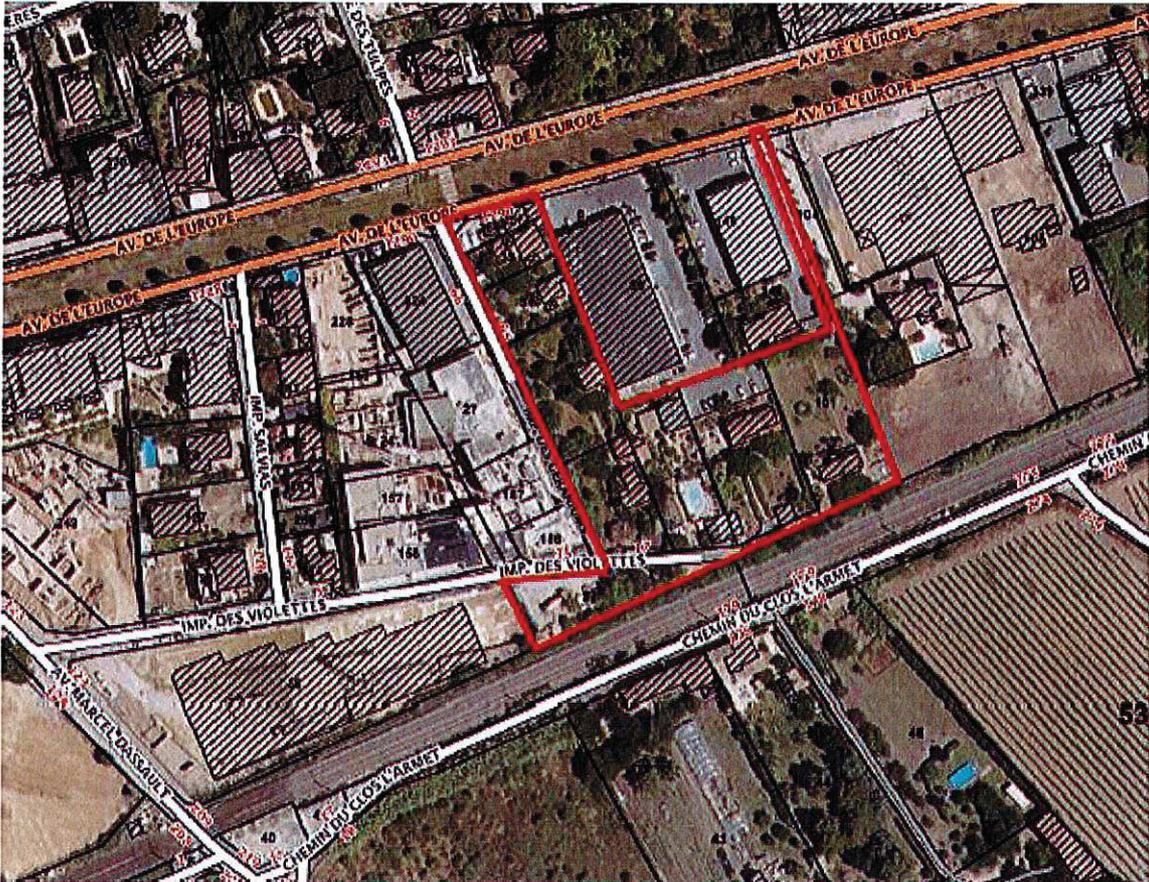
Chantal MARION
Chantal MARION,
Vice- présidente de Montpellier
Méditerranée Métropole

SNC COGEDIM LANGUEDOC-ROUSSILLON
Immeuble DoraMar - 50, Rue Ray Charles
34000 MONTPELLIER - France
Tél. +33(0)4 99 54 98 00
SNC au capital de 100 000 € - RCS Montpellier 532 818 085

Philippe VEZINET,
Le directeur régional,



**ANNEXE 2 – Périmètre du Projet Urbain Partenarial
(Exonération de TA - part métropolitaine- pour 5 ans)**



PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVE LE :
16 AVR. 2019
BUREAU DU COURRIER

N A



Direction Aménagement des Secteurs Territoriaux
Service Projets Stratégiques Transversaux

**Extrait du registre des
Décisions de Montpellier
Méditerranée Métropole**

**Décision relative à la signature d'une
convention de Projet Urbain Partenarial
(PUP) dite ' Les Centurions ' avec la SCCV
"Confiance Promotion" sur la commune
de Castelnau-le-Lez**

Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole,

- VU l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales ;
- VU la délibération relative à l'élection de Monsieur Michaël DELAFOSSE en qualité de Président le 15 juillet 2020 ;
- VU la délibération établissant la liste des délégations permanentes accordées au Président par le Conseil de Métropole et notamment celle d'approuver la signature des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) telle que prévues à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme.
- VU la délibération relative à l'élection de Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente le 15 juillet 2020 ;
- VU l'arrêté portant délégation de fonction à Madame Coralie MANTION dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière » ;

CONSIDERANT :

- que le constructeur, la SCCV « Confiance Promotion » projette une opération de construction de 65 logements, de locaux commerciaux en rez-de-chaussée et d'une crèche, pour une surface totale d'environ 4 353 m² de SDP, sur une unité foncière constituée par les parcelles cadastrées C0184 - C0185 - C0187 – C1088 ;
- que la réalisation de ce programme de logements nécessite des travaux d'aménagements de l'espace public, de défense extérieure contre l'incendie, sur le réseau d'eau pluviale et sur le réseau d'adduction électrique ;

- qu'il y a lieu de signer une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre Montpellier Méditerranée Métropole et la SCCV « Confiance Promotion » ;
- que cette décision est nécessaire pour permettre la continuité de l'action publique locale.

DECIDE

ARTICLE 1 : Une convention de PUP sera signée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la SCCV « Confiance Promotion » représentée par Daniel DIAZ, dont le projet est annexé à la présente décision.

ARTICLE 2 : Le montant prévisionnel de la participation totale à la charge de la SCCV « Confiance Promotion », dans le cadre de la convention, s'élève à 343 108 €.

ARTICLE 3 : La part intercommunale de la taxe d'aménagement, sur le périmètre d'application de la présente convention, sera exonérée pendant 5 ans à compter du caractère exécutoire de ladite convention.

ARTICLE 4 : Toute personne ayant reçu délégation à cet effet est autorisée à signer la convention de PUP précitée et, plus généralement, tout document relatif à cette affaire.

ARTICLE 5 : Monsieur le Directeur Général des Services de Montpellier Méditerranée Métropole et Monsieur le Trésorier Principal Municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Montpellier, le 18 août 2020

**Monsieur le Président
Signé.**

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 19 août 2020

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20200715-136897-CC-1-1

Acte certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 19 août 2020

Réception en Préfecture : 19 août 2020

Liste des annexes transmises en préfecture:

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.



MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

COMMUNE DE CASTELNAU-LE-LEZ

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

« CENTURIONS »

AVEC LA SCCV « CONFIANCE PROMOTION »

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET	6
ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL	6
ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....	6
ARTICLE 4 – COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....	6
ARTICLE 5 – PARTAGE DES COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....	7
ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	8
ARTICLE 7 – PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE(S) PROPRIETAIRE(S) FONCIER ou LE(S) CONSTRUCTEUR(S) ou L'AMENAGEUR(S).....	8
ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE(S) PROPRIETAIRE(S) FONCIER ou LE(S) CONSTRUCTEUR(S) ou L'AMENAGEUR(S).....	9
ARTICLE 9 - TRANSFERT DE L'AUTORISATION D'URBANISME - MUTATION.....	9
ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT.....	9
ARTICLE 11 – PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC).....	10
ARTICLE 12 - EVOLUTION DES TERMES DE LA PRESENTE CONVENTION	10
ARTICLE 13 – DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME.....	11
ARTICLE 14 – LITIGES.....	11
ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA PRESENTE CONVENTION	11
ARTICLE 16 – EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION	11
ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE	12

En application des dispositions des articles L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La SCCV « Confiance Promotion » ayant son siège social au 44 Cours Gambetta, 69007 Lyon, Immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro B 381 559 293, représentée par Monsieur Daniel DIAZ.
Ci-après désigné « Le constructeur »,

Et,

Montpellier Méditerranée Métropole

Représentée par Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président de Montpellier Méditerranée Métropole agissant en vertu de la décision N° en date du

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole ».

M

4

Préambule

Contexte

Le secteur des Centurions est un secteur d'extension du centre de l'agglomération. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat et de services de caractère semi-continu, d'une densité assez forte. Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement particulières permettant de marquer des « polarités urbaines » autour de l'Avenue de l'Europe. Il est classé en zone 1UB au PLU de la commune de Castelnau-le-Lez.

La SCCV « Confiance Promotion » projette une opération de construction de 65 logements pour une surface totale d'environ 4353 m² de SDP sur les parcelles cadastrées C0184 - C0185 - C0187 - C088.

Le projet prévoit 46 logements individuels libres et 19 logements sociaux, pour une surface de plancher d'environ 3895 m² de SDP. Il est également prévu 458 m² environ de surfaces commerciales en rez-de-chaussée.

La SCCV « Confiance Promotion » a confié la conception du projet de construction à « EURL Jean-Louis MICHEL » société d'architecture.

L'opération sera exécutée en une tranche.

Compte tenu de sa localisation, et du nombre de logements prévus, la réalisation de ce programme nécessite la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président de Montpellier Méditerranée Métropole agissant en vertu de la décision N° en date du et la SCCV « Confiance Promotion » représentée par Monsieur Daniel DIAZ, 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 :

« I- 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, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'Etat ;

2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 ;

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

II- Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant

de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.

III- Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

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.

La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III. »

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

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens des alinéas 1 et 3 de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme.

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 représente environ 2164 m² le long de l'Avenue de l'Europe, dans le quartier des Centurions.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Compte tenu de sa localisation, la réalisation de ce programme de logements nécessite :

- Des travaux d'aménagements de l'espace public comprenant :
 - Des travaux de voirie et de réaménagement du carrefour afin de permettre l'accès au projet et de sécuriser l'accès la résidence
- Des travaux sur le réseau d'eau pluviale, comprenant :
 - Un recalibrage du réseau d'Eau Pluviale (EP)
 - L'extension du réseau pour permettre le raccordement du projet au réseau d'eau pluviale
- Des travaux sur le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI), comprenant :
 - La pose d'un poteau incendie
- Des travaux sur le réseau d'adduction électrique, comprenant :
 - L'extension du réseau pour permettre le raccordement au réseau

Le constructeur de l'opération inclut dans le périmètre d'application de la présente convention participera, à hauteur des besoins générés par les futurs usagers, au coût de réalisation de ces aménagements, via la présente convention de Projet Urbain Partenarial.

ARTICLE 4 - COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Le coût prévisionnel des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, dans le périmètre fixé par la présente convention, est établi par Montpellier Méditerranée Métropole :

- En tant que maître d'ouvrage pour les équipements publics relevant de sa compétence ;
- En reprenant les estimations financières fournies par les autres personnes publiques assurant la maîtrise d'ouvrage des autres équipements publics.

Sur cette base, le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, ainsi évalué en phase avant-projet, est fixé à **617 769 € H.T.** et se ventile comme suit :



Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.
Travaux d'aménagements de l'espace public : réseau pluvial	3M	165 000
Travaux d'aménagements de l'espace public : Accès PUP et giratoire	3M	409 436
Travaux sur le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI)	3M	10 000
Travaux sur le réseau d' adduction électrique (40% pris en charge par Enedis)	Enedis	33 333
Total général du programme		617 769 €
Pour information : Total général du programme + MOA 3M (3%)		636 302 €

Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, et d'aléas.

Pour rappel, il est entendu que ce coût prévisionnel ne prend pas en compte les équipements propres (cf. article L.33215 du Code de l'urbanisme) à l'opération de construction.

La mise à disposition de foncier, conformément à l'article R332-16 du code de l'urbanisme : « Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz nécessaires pour l'opération ... ». Par conséquent, le constructeur supportera sans indemnité l'installation du poste de transformation et son raccordement au réseau public situé en limité du périmètre de la présente convention.

Le dévoiement de réseaux publics faisant l'objet de servitude de tréfonds grevant le périmètre d'application de la présente convention. Accord de servitude des réseaux publics traversant l'emprise.

ARTICLE 5 – PARTAGE DES COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre d'application de la présente convention de PUP sera mis à la charge du constructeur soit un montant prévisionnel de **343 108 € H.T.** réparti comme suit :

Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.	A la charge de la SCCV " Confiance Promotion "				Part publique	
			Taux de participation	Montant de la participation	Participation foncière	Participation numéraire	Taux de participation	Participation numéraire
Travaux d'aménagements de l'espace public : réseau pluvial	3M	165 000	10 %	16 500 €		16 500 €	90 %	148 500 €
Travaux d'aménagements de l'espace public : Accès PUP et giratoire	3M	409 436	73 %	297 608 €	- €	297 608 €	27 %	111 827
Travaux sur le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI)	3M	10 000	90 %	9 000 €		9 000 €	10 %	1 000
Travaux sur le réseau d' adduction électrique (40% pris en charge par Enedis)	Enedis	33 333	60 %	20 000 €		20 000 €	0 %	- €
Total général du programme		617 769 €		343 108 €	- €	343 108 €		261 327
Pour information : Total général du programme + MOA 3M (3%)		636 302 €		343 108 €		343 108 €		279 860

M

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération de construction 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.

L'article L332-11-3 du Code de l'urbanisme énonce que « *La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III* ».

En application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, les différentes personnes publiques assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics, percevront directement le montant de la participation (hors taxe) mentionnée dans le tableau ci-dessus, en ce qui concerne le financement des équipements publics dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage.

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront lancés une fois que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) sera déposée en Mairie de Castelnau-le-Lez et que le premier versement mentionné à l'article 8 sera réalisé. Les travaux seront réalisés, à partir de ce premier versement, dans un délai maximum de 4 ans (selon échéancier de réalisation de l'opération).

Une réunion de coordination entre les différents maîtres d'ouvrage publics et les constructeurs sera organisée dans les conditions décrites à l'article 14 de la présente convention, préalablement au démarrage des travaux des équipements publics. Elle permettra notamment de coordonner le phasage et les délais de réalisation des travaux des équipements publics avec l'avancement et les besoins de l'opération de construction et fixera les délais de mise en service.

Le délai de réalisation des travaux des équipements publics répondra aux objectifs de mise en service suivants selon l'avancement et les besoins de l'opération :

- Des équipements minima nécessaires à la mise en chantier de l'opération ;
- De la desserte adaptée à une mise en service partielle de l'opération ;
- À l'achèvement de l'opération, de la desserte complète et définitive des terrains.

En l'absence d'achèvement des équipements publics définis à l'article 3 dans les délais prescrits, les parties s'engagent à rechercher ensemble la mise au point d'un avenant qui aura pour objet de permettre l'achèvement et la réalisation desdits équipements. En l'absence d'accord, les sommes correspondant au coût des travaux non réalisés seront alors restituées au constructeur.

Si les équipements publics définis à l'article 3 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 7 - PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

Le constructeur s'engage, 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 nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, fraction telle que prévue à l'article 5.

Le montant de la participation totale à la charge du constructeur s'élève par conséquent au montant prévisionnel **343 108 € H.T.**

Enfin, si pour quelque cause que ce soit, l'opération objet de l'autorisation d'urbanisme était abandonnée par le constructeur sa participation sur les sommes déjà engagées par l'ensemble des maîtres d'ouvrage du

programme de travaux tel que mentionné à l'article 5, en fonction des pourcentages fixés à l'article 5, serait due.

ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

Le constructeur inclus dans le périmètre d'application de la présente convention, procédera au paiement de la participation financière, visée aux articles 5 et 7, selon les modalités suivantes :

- Contribution foncière :

Aucune contribution foncière.

- Contribution numéraire :

Le paiement de la participation financière arrêtée aux articles 5 et 7 interviendra comme suit :

- 50% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction,
- 30% de la somme douze mois après la déclaration d'ouverture de chantier.
- 10% de la somme dix-huit mois après la déclaration d'ouverture de chantier
- Le solde à la fin des travaux des équipements publics d'infrastructure et selon ajustement au coût réel, conformément à l'article 12.

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recette émis par **chaque personne publique, mentionnée à l'article 5, assurant la maîtrise d'ouvrage d'un ou plusieurs équipements publics.** 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 en Mairie de « Castelnau-le-Lez ».

ARTICLE 9 - TRANSFERT DE L'AUTORISATION D'URBANISME - 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 d'autorisation d'urbanisme, 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, sur le périmètre d'application de la présente convention tel que

mentionné à l'article 1, est de 5 ans à compter du caractère exécutoire de la présente convention tel que mentionné à l'article 15.

ARTICLE 11 – PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC)

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, ne prévoit pas de travaux d'assainissement.

En application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012 et des délibérations N° 11414 et N° 11415 du Conseil de métropole du 12 Février 2013, le projet est soumis au versement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

ARTICLE 12 - EVOLUTION DES TERMES DE LA PRESENTE CONVENTION

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Ces avenants, approuvés par les parties à la convention, devront être signés par, la Vice-Présidente dûment autorisé par délibération du Conseil de Métropole et par le représentant légal de la SCCV « Confiance Promotion ».

Tel sera notamment le cas des modifications portant sur la programmation des équipements publics, le calendrier de réalisation des équipements publics, l'échéancier de paiement des participations par le constructeur.

En dérogation au paragraphe précédent du présent article, les parties conviennent que :

- Le montant de la participation mentionnée à l'article 7 pourra être ajusté, sans conclusion d'avenant, à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5% du montant de la participation mentionnée à l'article 7. Au-delà ou en deçà de 5%, il sera procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant tel que mentionné au précédent paragraphe.
- Les adaptations de calendrier permettant de faire correspondre au mieux les interventions des différents maîtres d'ouvrage aux besoins de l'opération objet de la présente convention pourront être ajustées, sans conclusion d'avenant.

Réunions de coordination entre les différents maîtres d'ouvrage publics et le constructeur pouvant conduire à un éventuel réajustement du coût total de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 4 et par extension du montant de la participation mentionnée à l'article 7 :

- Suite au dépôt de la DOC mentionnée à l'article 6 et préalablement au démarrage des travaux des équipements publics, une première réunion sera organisée. Celle-ci permettra une présentation des coûts travaux en phase PRO/DCE et des plannings de travaux par chaque maître d'ouvrage ainsi que les modalités de coordination des interventions des différents équipements publics.
- Avant la fin des travaux de réalisation des équipements publics une deuxième réunion sera organisée. Celle-ci permettra à chaque maître d'ouvrage de présenter l'atterrissage financier des travaux qu'il a conduit et de consolider le coût des équipements publics.

Il est entendu que les dispositions du présent article sont applicables aux travaux réalisés par l'ensemble des personnes publiques maîtres d'ouvrage tel que mentionné à l'article 5.

ARTICLE 13 – DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, le constructeur insérera, dans toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée au sein du périmètre d'application de la présente convention, un extrait de la présente précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 14 – 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 Montpellier Méditerranée Métropole dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de la présente convention.

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.

ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA PRESENTE CONVENTION

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 de manière concomitante, au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en Mairie de « Castelnau-le-Lez ».

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 de manière concomitante au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en Mairie de « Castelnau-le-Lez ».

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné au R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales en ce qui concerne Montpellier Méditerranée Métropole.

La présente convention sera dite « exécutoire » à compter du premier jour d'affichage concomitant de la mention de la signature de la convention et du lieu où le document peut être consulté.

La présente convention sera toutefois déclarée caduque, sans versement d'indemnités si pour quelques causes que ce soit, l'autorisation d'urbanisme mentionnée au préambule n'a pas fait l'objet d'une DOC lors de sa durée de validité ou a été retirée par l'autorité compétente à la demande du pétitionnaire ou pour cause d'illégalité.

ARTICLE 16 – EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la ou les demande(s) d'autorisation d'urbanisme déposée(s) par le constructeur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

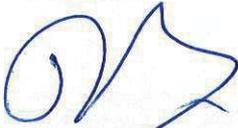
Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour Montpellier Méditerranée Métropole, en son siège.
- pour « Le constructeur », en son siège social.

Fait à Montpellier, le **31 AOUT 2020**

En 3 exemplaires originaux

Pour Montpellier Méditerranée
Métropole



Monsieur Michaël DELAFOSSE
Monsieur Le Président de Montpellier
Méditerranée Métropole

Pour la SCCV « Confiance Promotion »

CONFIANCE PROMOTION

SAS au capital de 500 000 €
Siège social : 4 Monsieur Daniel DIAZ
Tél : 04 37 65 14 24 - Fax : 04 37 65 14 23
SIRET : 381 559 293 0003 - NAF : 4110A
TVA Intracm. : FR 00 381 559 293



ANNEXE – Plan de situation

PUP "Centurions" - Castelnau-le-Lez



ANNEXE - Périmètre d'application de la présente convention de Projet Urbain Partenarial « Centurions » (Exonération de TA - part métropolitaine - pour 5 ans)

PUP "Centurions" - Castelnau-le-Lez

