Décision n° MD2020-1194

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 Lavandières ' avec la société ' SAS CASTRIES LES LAVANDIERES ' sur la Commune de Castries

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 prévu 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 » ;

- **VU** les articles L.332-11-3, L.332-11-4 et suivants du Code de l'urbanisme ;

- **VU** l'avis du Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) en date du 25/11/2020;

- **VU** l'avis de la Commune de Castries en date du 04/12/2020;

Considérant :

- le projet immobilier porté par la société « SAS CASTRIES LES LAVANDIERES » qui projette une opération d'aménagement de 328 logements dont 33% de logements sociaux sur une unité foncière de 37 116 m², constituée par les parcelles cadastrées A0740, A0741, A0742, A0743, A0744, A0745, A0746, A0763, A0764, A2098, A2100, A2102, A2108 ;

- que la réalisation de ce programme de logements nécessite la réalisation d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure pour un montant prévisionnel de 1 829 100 € H.T ;
- qu'il y a lieu de signer une convention de PUP entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « SAS CASTRIES LES LAVANDIERES » ;

- que la Commune de Castries assurera la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de superstructure relatifs à la création de salles de classes ;
- que le Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) assurera la maîtrise d'ouvrage des équipements publics d'infrastructure relatifs au service public de l'eau (création d'un réservoir d'eau potable) ;

- qu'en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, la Commune de Castries et le SMGC percevront directement la contribution financière de la société « SAS CASTRIES LES LAVANDIERES », permettant de concourir au financement des équipements publics dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage ;

- qu'au vu de l'avis rendu par la Commune de Castries le 04/12/2020, la contribution financière s'élève à 611 854 € en ce qui concerne les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Castries ;
- qu'au vu de l'avis rendu par le SMGC le 25/11/2020, la contribution financière précitée s'élève à 387 600 € en ce qui concerne les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du SMGC ;

- que la participation des sociétés précitées au financement 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, ci-après annexée à la présente décision, s'élève à 999 454 €.

DECIDE

Article 1 : Le projet de convention de PUP, annexé à la présente décision, entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « SAS CASTRIES LES LAVANDIERES » représentée par Monsieur Dominique GUERIN, est approuvé.

Article 2 : Le montant prévisionnel de la participation totale à la charge de la société « SAS CASTRIES LES LAVANDIERES », dans le cadre de la convention précitée, s'élève à 999 454 €**.**

Article 3 : La Commune de Castries percevra directement, auprès de la société ci-dessus citée, 611 854 €.
Article 4 : Le Syndicat Mixte Garrigues Campagne percevra directement, auprès de la société ci-dessus citée, 387 600 €.

Article 5 : La part intercommunale de la taxe d'aménagement, sur le périmètre d'application de la présente convention, sera exonérée pendant 10 ans.

Article 6 : Toute personne ayant reçu délégation à cet effet est autorisée à signer la convention de Projet Urbain Partenarial et, plus généralement, tout document relatif à cette affaire.

Article 7 : Monsieur le Directeur Général des Services de Montpellier Méditerranée Métropole est chargé de l'exécution de la présente décision.

Montpellier, le 28 déc. 2020

Madame la Vice-Présidente
Signé.

Coralie MANTION

Publiée le : 28 déc. 2020
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-243400017-20201224-152358-CC-1-1
Acte certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 28 déc. 2020
Réception en Préfecture : 28 déc. 2020

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Tableau de répartition financière - PUP "Les Lavandières" avec la société SAS CASTRIES LAVANDIERES
- Périmètre d'aplication de la convention de PUP avec la SAS CASTRIES LES LAVANDIERES
- Projet de convention de PUP "Les Lavandières" avec la SAS CASTRIES LES LAVANDIERES

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 CASTRIES

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

« LES LAVANDIERES »

AVEC LA SOCIETE « SAS CASTRIES LES LAVANDIERES »

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET 6
ARTICLE 2 - PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION DE PUP 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 9
ARTICLE 7 – PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'AMÉNAGEUR 9
ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'AMÉNAGEUR 9
ARTICLE 9 - TRANSFERT DE L'AUTORISATION D'URBANISME - MUTATION 10
ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT 10
ARTICLE 11 – PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC) 11
ARTICLE 12 - EVOLUTION DES TERMES DE LA PRESENTE CONVENTION 11
ARTICLE 13 – DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME 11
ARTICLE 14 - LITIGES 12
ARTICLE 15 – MESURES DE PUBLICITE EDICTEES PAR LE CODE DE L'URBANISME 12
ARTICLE 16 – EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION 12
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 société « SAS CASTRIES LES LAVANDIERES », ayant son siège social au 25 allée Vauban CS 50068 59562 La Madeleine Cedex, immatriculée au RCS de Lille Métropole sous le numéro 843 402 785, est représentée par Monsieur Dominique GUERIN, en qualité de Président de FDI PROMOTION.
La société précitée ou toute société se substituant,

Ci-après désigné « l'aménageur »,

Et,

Montpellier Méditerranée Métropole
Représentée par Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente dans le domaine de l' « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière », agissant en vertu de la décision N°MD2020-1194 en date du 28 DEC. 2020

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole ».

Préambule

Le secteur d'implantation de la future opération est situé à l'ouest de la commune de Castries et est classé en zone IIAU3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce secteur, identifié comme secteur de développement stratégique au PLU de la commune, constitue l'entrée ouest de la ville et fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement qui ont été définies au préalable, notamment par le biais d'une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU (délibération n°M2020-136 du 31 juillet 2020).

La Société « SAS CASTRIES LES LAVANDIERES », va déposer sur ce secteur une demande de permis d'aménager sur une unité foncière de 37 116 m², constituée par les parcelles cadastrées A0740, A0741, A0742, A0743, A0744, A0745, A0746, A0763, A0764, A2098, A2100, A2102, A2108.

L'opération d'aménagement prévoit la création de 328 logements au total, dont 33% seront des logements sociaux. Elle participera, de par son programme immobilier, au développement d'une mixité sociale de qualité grâce à l'implantation d'une résidence senior social, d'une crèche, et de locaux commerciaux et de services.

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 l'urbanisme.

Dans ce cadre Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière », et la société représentée par Monsieur Dominique GUERIN, 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, l'aménageur 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 l'aménageur 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. »

CM

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'alinéa 1 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 l'aménageur.

ARTICLE 2 - PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION DE PUP

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention et représente 37 116 m², le long de l'avenue de Montpellier, à l'entrée ouest de la commune de Castries.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

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

- Des travaux sur le réseau d'adduction en eau potable, comprenant :
  - La création d'un réservoir d'adduction en eau potable ;
- Des travaux d'équipements publics de superstructures, comprenant :
  - La création de classes élémentaires supplémentaires.

L'aménageur inclus au 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 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 **1 829 100 € H.T.** et se ventile comme suit :

Nb de lgts :	328	Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.
		Création d'un réservoir d'adduction en eau potable **(AEP)**	*Syndicat Mixte Garrigues Campagne*	950 000 €
		Équipements publics de superstructures : création de 3 classes	*Commune de Castries*	879 100 €
Total général du programme				**1 829 100 €**
Pour information : total général du programme + MOA 3M (3%)				*1 883 973 €*

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

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

ARTICLE 5 – PARTAGE DES COUTS 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 de l'aménageur soit un montant prévisionnel de **999 454 € H.T.** répartit comme suit :

Nb de lgts :	328	Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.	A la charge de la SAS CASTRIES LES LAVANDIERES		A la ch opérateu
					Taux de participation	Montant de la participation	Taux de participati
		Création d'un réservoir d'adduction en eau potable **(AEP)**	*SMGC*	950 000 €	41 %	387 600 €	46
		Équipements publics de superstructures : création de 3 classes	*Commune de Castries*	879 100 €	70 %	611 854 €	20
Total général du programme				**1 829 100 €**		**999 454 €**	
Pour information : total général du programme + MOA 3M (3%)				*1 883 973 €*		*999 454 €*	

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.

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 des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront réalisés dans un délai de dix ans à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

En ce qui concerne les travaux de superstructures sous maîtrise d'ouvrage communale, ils seront lancés à compter de février 2021 et le délai prévisionnel de livraison de l'équipement public est fixé à fin 2021.

En ce qui concerne les travaux d'équipements publics sous maîtrise d'ouvrage du SMGC, ils seront lancés une fois que le permis d'aménager sera purgé de recours et que le premier versement de l'aménageur au SMGC sera réalisé. A partir de ce premier versement, les travaux seront réalisés dans un délai maximum de 18 mois.

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 aux constructeurs.

ARTICLE 7 – PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'AMÉNAGEUR

L'aménageur s'engagent, dans le cadre de la mise en œuvre des autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération, à verser la fraction du coût des équipements publics 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 de l'aménageur s'élève par conséquent au montant prévisionnel de **999 454 € H.T**.

Enfin, si pour quelque cause que ce soit, l'opération objet du permis d'aménager était abandonnée par l'aménageur sa participation sur les sommes déjà engagées par l'ensemble des maîtres d'ouvrage du programme d'équipements publics tel que mentionné à l'article 4, en fonction du partage des coûts fixés à l'article 5, serait due.

ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'AMÉNAGEUR

L'aménageur inclus dans le périmètre d'application de la présente convention, procèdera au paiement de la participation financière, visée aux article 5 et 7, selon les modalités suivantes :

- Contribution numéraire :

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

Echéancier de versement de la participation de la société « SAS CASTRIES LES LAVANDIERES » aux différentes personnes publique, maîtres d'ouvrages des équipements publics	**Versement n°1**	**Versement n°2**
Commune de Castries	80% de la somme due, dans le mois qui suit la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction. Cette somme sera versée à la commune de Castries après émission d'un titre de recettes.	Le solde à la livraison de l'extension de l'école, après levée des réserves, et selon ajustement au coût réel. Cette somme sera versée à la commune de Castries après émission d'un titre de recettes.
SMGC	80% de la somme due, dans les 6 mois après la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction. Cette somme sera versée au Syndicat Mixte Garrigues Campagne après émission d'un titre de recettes.	20% de la somme à l'achèvement des travaux de construction du Réservoir. Cette somme sera versée au syndicat Mixte Garrigues Campagne après émission d'un titre de recettes.

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 Castries.

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. L'aménageur s'engagent 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.

L'aménageur 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 2, est de 10 ans à compter du premier jour de l'exécution des mesures de publicité de la convention mentionnées 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 le Président dûment autorisé par décision et par le représentant légal de la société « SAS CASTRIES LES LAVANDIERES ».
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, à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser. 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 différentes maîtres d'ouvrage publics et l'aménageur 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, l'aménageur insèrera, 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, sous peine d'irrecevabilité, d'une réclamation gracieuse adressée à Montpellier Méditerranée Métropole dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'aménageur 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 – MESURES DE PUBLICITE EDICTEES PAR LE CODE DE L'URBANISME

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 Castries.
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.

Par ailleurs et 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 Castries.

ARTICLE 16 – EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION

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

La présente convention sera toutefois déclarée caduque, sans versement d'indemnités si pour quelques causes que ce soit, la future autorisation d'urbanisme déposée par la société « SAS CASTRIES LES LAVANDIERES » ne 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 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 l'aménageur, en son siège social.

Fait à Montpellier, le 29 DEC. 2020

En 3 exemplaires originaux

Pour Montpellier Méditerranée Métropole

Madame la Vice-Présidente déléguée à l'Aménagement durable du territoire, à l'urbanisme et à la maîtrise foncière,

Coralie MANTION

Pour la société « SAS CASTRIES LES LAVANDIERES »

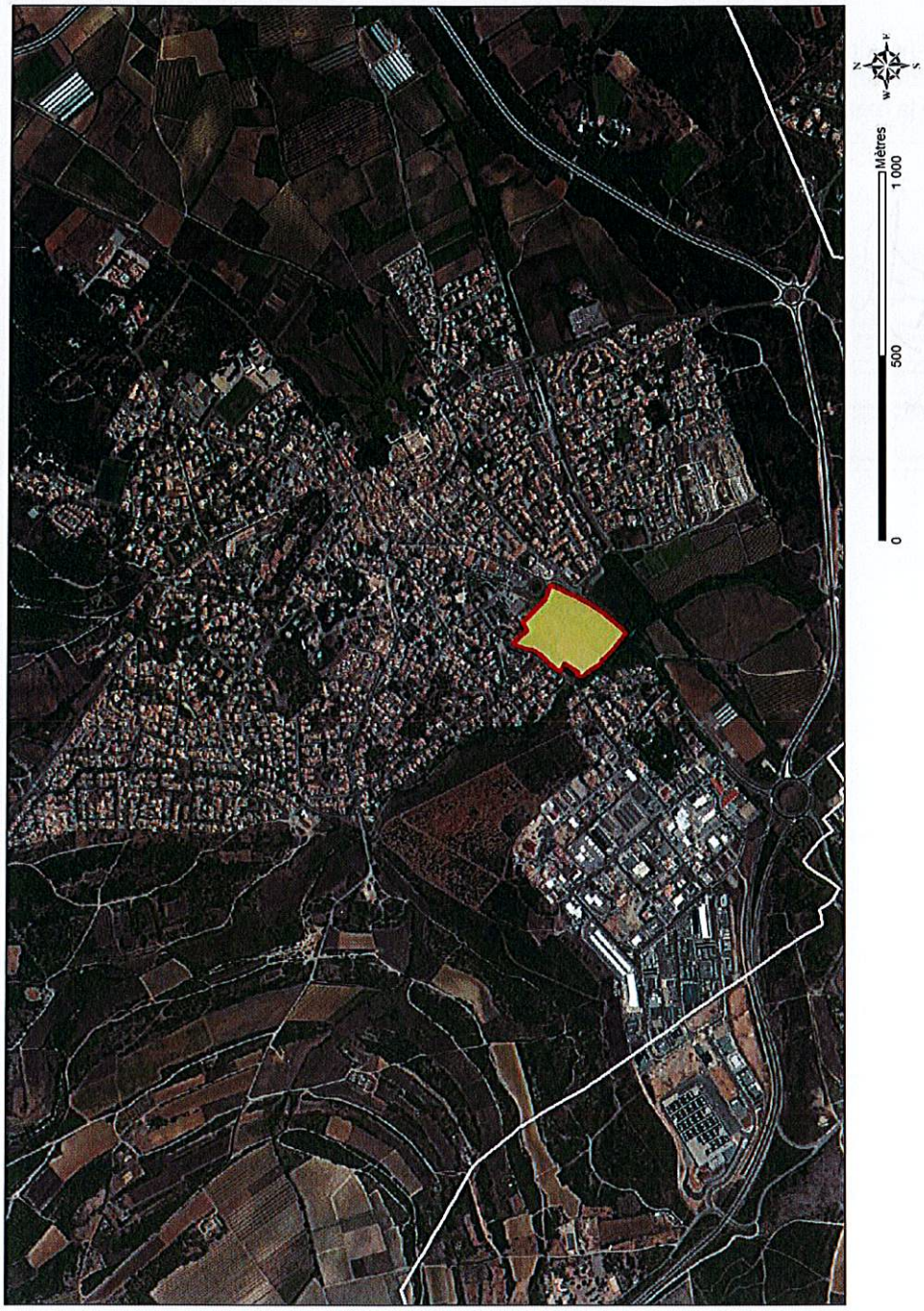
Le représentant,

Dominique GUERIN

ANNEXE 1– Plan de situation

(Exonération de TA - part métropolitaine - pour 10 ans)

Plan de situation du Projet Urbain Partenarial « Les Lavandières » à Castries



ANNEXE 2– Périmètre d'application de la présente convention de Projet Urbain Partenarial « Les Lavandières »

(Exonération de TA - part métropolitaine - pour 10 ans)

Périmètre d'application de la présente convention de Projet Urbain Partenarial "Les Lavandières" à Castries