



Plan Local d'Urbanisme

4.5 – PROJET URBAIN PARTENARIAL

FRANCE

OCCITANIE

HERAULT

MONTPELLIER
MEDITERRANEE
METROPOLE

COMMUNE
DE SAUSSAN

Elaboration du P.O.S. approuvée le 21/04/1978

1ère révision approuvée le 30/11/1985

2ème révision approuvée le 20/05/1992

3ème révision approuvée le 07/07/1995

Elaboration du P.L.U. approuvée le 08/11/2011

Modification n°1 du P.L.U approuvée le 29/06/2015

Mise à jour n°1 du P.L.U en date du 30/07/2018





SEANCE ORDINAIRE DU 25 JANVIER 2017

Extrait du Registre des Délibérations

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

Nombre de membres en exercice : 92

Etaient présents :

M. F. ABERT, Mme L. ACQUIER, M. J.-F. AUDRIN, M. G. BALAZUN, M. G. BARRAL, Mme V. BARTHAS-ORSAL, Mme M. BODKIN, M. P. BONNAL, Mme S. BOUALLAGA, M. T. BREYSSE, Mme A. BRISSAUD, M. R. CAIZERGUES, Mme M. CASSAR, M. G. CASTRE, Mme C. CLARAC, M. R. COTTE, M. J.-L. COUSQUER, Mme C. DARDE, Mme T. DASYLVA, M. H. DE VERBIZIER, Mme V. DEMON, Mme A. DESTAILLATS, M. T. DEWINTRE, M. J. DOMERGUE, Mme C. DONADA, Mme M. DRAY-FITOUSSI, M. A. EL KANDOUSSI, Mme M. FOURCADE, M. M. FRAYSSE, Mme J. FRÊCHE, Mme J. GALABRUN-BOULBES, Mme I. GIANIEL, Mme I. GUIRAUD, Mme C. HART, Mme R. ILLAIRE, Mme C. JABADO, Mme S. JANNIN, M. L. JAOL, Mme S. KERANGUEVEN, M. P. KRZYZANSKI, M. A. LARUE, M. M. LEVITA, Mme C. LÉVY-RAMEAU, M. J.-M. LUSSERT, M. M. MAJDOUL, M. J. MALEK, Mme C. MARION, Mme I. MARSALA, M. H. MARTIN, M. J.-L. MEISSONNIER, Mme B. MICHEL, Mme P. MIRALLES, M. J.-P. MOURE, M. A. MOYNIER, Mme C. NAVARRE, Mme M.-C. PANOS, M. E. PASTOR, M. G. PASTOR, M. Y. PELLET, M. E. PENSO, M. E. PETIT, M. T. QUILES, M. J. RAYMOND , M. R. REVOL, M. J.-P. RICO, M. H. ROUILLEAULT, Madame Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Mme M-H. SANTARELLI, M. Philippe SAUREL, M. J.-L. SAVY, M. N. SEGURA, M. S. TORTORICI, Mme I. TOUZARD, M. B. TRAVIER, M. J. VERA, Mme A. YAGUE, M. R. YOUSSEUS, .

Pouvoir(s):

M. R. CALVAT à M. E. PENSO, M. C. COUR à Mme I. MARSALA, M. J.-M. DI RUGGIERO à M. A. EL KANDOUSSI, M. P. DUDIEUZERE à M. J.-L. MEISSONNIER, M. J.-N. FOURCADE à M. J.-P. RICO, M. J.-P. GRAND à Mme C. DARDE, Mme E. LLORET à M. J. RAYMOND , M. C. MEUNIER à Mme C. DONADA, Mme V. PEREZ à Mme V. DEMON.

Excusé(es):

Mme R. BUONO

Absent(es):

M. J.-M. ALAUZET, M. D. BOUMAAZ, Mme P. DANAN, Mme F. JAMET, M. G. LANNELONGUE

**DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE –
DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE - PROJET
URBAIN PARTENARIAL (PUP) - COMMUNE DE SAUSSAN - « SECTEUR DU
PIGEONNIER » - CONVENTION AVEC LA SOCIÉTÉ GGL - CONVENTION DE
REVERSEMENT AVEC LA COMMUNE DE SAUSSAN - AUTORISATION DE SIGNATURE**

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

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Le PUP 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 R332-25 à R332-25-3 du même code.

Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce, à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

Sur le territoire de Saussan, le « secteur du Pigeonnier » d'une superficie de 2,29 ha comprend les parcelles AH120 et AI156. Le projet d'aménagement d'ensemble de ce secteur consiste en l'aménagement par la société GGL d'un lotissement artisanal de 24 lots, correspondant à 7 200 m² de SDP. Il générerait environ 50 habitants supplémentaires et la réalisation de nouveaux équipements publics.

Afin de permettre la mise en œuvre dans de bonnes conditions du projet porté par la société GGL et conformément au Code de l'urbanisme, il est prévu de conclure entre cette société et Montpellier Méditerranée Métropole un contrat de Projet Urbain Partenarial.

L'objet de ce Projet Urbain Partenarial est de permettre la prise en charge financière par la société GGL d'une partie des équipements publics nécessaires, liés à l'arrivée d'une population supplémentaire, l'autre partie étant prise en charge par Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Saussan. Les aménagements publics sont décrits dans les projets de convention de PUP. Ils consistent principalement en l'aménagement de la rue du Pouget, la prolongation du réseau électrique de 120 m pour le raccordement ERDF, l'enfouissement des réseaux secs et en la réalisation de 1/6 salle de classe supplémentaire dans les groupes scolaires de Saussan ainsi que la création d'une place supplémentaire en crèche.

Les équipements scolaires et les crèches étant de compétence communale, ils seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale, il est prévu le reversement par la Métropole à la commune de Saussan des produits financiers versés à la Métropole pour la réalisation de 1/6 de salle de classe et d'une place en crèche, la convention de reversement à intervenir entre la Métropole et la commune de Saussan précise les modalités de ce reversement, estimé à 19 000 € H.T.

Le coût total des équipements à réaliser a été évalué à 263 214 € H.T. (acquisitions foncières, études et travaux) dont 227 937,20 € H.T. sera mis à la charge du promoteur (part correspondant aux besoins des futurs habitants du périmètre), 19 000 € seront financés par la commune de Saussan et le solde, soit 16 276,80 €, par Montpellier Méditerranée Métropole.

La convention de Projet Urbain Partenarial propose donc de mettre à la charge de la société GGL une part qui s'élève au total à 100 % du montant à la charge des promoteurs (un seul promoteur sur cette opération), soit un montant de 227 937,20 € H.T. (non soumis à la TVA), dont 14 850 € H.T. en apport de foncier (pour l'élargissement de la rue du Pouget soit environ 330 m²) et un solde payable en numéraire pour une somme de 213 087,20 € H.T.

Ladite convention sera passée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société GGL. Elle précisera toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière.

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial, annexé, inclut l'emprise du terrain d'assiette du projet porté par la société GGL. Il définit le foncier soumis au régime de participation financière du Projet Urbain Partenarial et exonère ces parcelles de Taxe d'Aménagement (part métropolitaine) pour une durée de 10 ans.

Le Projet Urbain Partenarial ne prévoyant pas la réalisation de travaux d'assainissement, la PFAC liée à l'opération est donc exigible en totalité par les constructeurs.

Délibération n° 14411

Les travaux des équipements publics seront réalisés par Montpellier Méditerranée Métropole et par la commune de Saussan (en fonction de leurs compétences) dans un délai maximum de 10 ans suivant le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier lié à l'autorisation administrative nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

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

- approuver la délimitation du périmètre de PUP ci-joint et des modalités de partage des coûts des équipements qui seront à la charge du promoteur intervenant dans ce périmètre tel que défini ci-avant,
- approuver le projet de convention de Projet Urbain Partenarial établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société GGL,
- approuver le projet de convention de reversement des produits financiers du présent Projet Urbain Partenarial établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Saussan,
- autoriser Monsieur le Président à signer les deux conventions précitées ainsi que tout document afférent à cette affaire.

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

Certifié Exécutoire

Publié le : 27/01/17

Déposé En Préfecture

Le : 27/01/17

Numéro de l'acte :

034-243400017-20170125-lmc1137257-

DE-1-1

Fait à Montpellier, le 27/01/17

Pour extrait certifié conforme à l'original.

Le Président,

SIGNÉ

M. Philippe SAUREL.



COMMUNE DE SAUSSAN

« SECTEUR DU PIGEONNIER »

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Handwritten signature or initials, possibly "H F", in black ink.

SOMMAIRE

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

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 GGL AMÉNAGEMENT, ayant son siège social 111 Place Pierre Duhem, à MONTPELLIER (34935 Cédex) – immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 752 772 426 représentée par M.Jacques GUIPPONI,

Ci-après désignée « l'aménageur »,

Et

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, Représentée par Madame Stéphanie JANNIN, Vice-Présidente de MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, déléguée au développement durable et à l'aménagement du territoire dûment habilitée aux présentes par délibération en date 25 janvier 2017,

Ci-après désigné « MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE » ou « METROPOLE »,

La Sté GGL AMENAGEMENT, ou toute société se substituant

Ci après dénommée par les mots « l'aménageur »



Sur le territoire de la commune de SAUSSAN, la Sté GGL AMENAGEMENT envisage de réaliser un lotissement artisanal de 24 lots sur un foncier d'environ 2,29 ha dans le prolongement du tissu urbain existant rue du Pouget, au nord de la RD185E1.

La commune devra prendre en compte l'apport de population généré par ce programme qui compte 24 logements dans sa programmation de salles de classe dans les écoles et de places en crèche. Le projet nécessite également un certain nombre de travaux d'aménagements de voirie et de réseaux en périphérie immédiate du site afin d'assurer son intégration urbaine.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par Stéphanie JANNIN – Vice-Présidente déléguée au développement durable et à l'aménagement du territoire ; et la Sté GGL AMENAGEMENT, représentée par M.Jacques GUIPPONI, 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 :

« Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

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

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

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

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 l'aménageur.



ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

L'opération d'aménagement du lotissement artisanal de 24 lots réalisée par la Sté GGL AMENAGEMENT se situe rue du Pouget à SAUSSAN. Le périmètre global de convention PUP porte sur les parcelles AH120 et AI156. Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention.

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

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Ce projet nécessite la réalisation des équipements publics suivants, induits notamment par l'opération d'aménagement suscitée et l'apport d'une population nouvelle estimée à environ 50 habitants :

- la restructuration de 1/6 de salles de classe supplémentaires sur la commune de SAUSSAN,
- la création d'une place en crèche,
- la prolongation du réseau électrique de 120m pour raccordement ERDF,
- l'enfouissement des réseaux secs existants,
- l'aménagement de la rue du Pouget.

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 par les constructeurs.

ARTICLE 4 - COUTS DES EQUIPEMENTS

Le coût total des équipements à réaliser est fixé à **263 214 € HT**. Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, d'acquisitions foncières et aléas, ainsi que le coût des équipements à réaliser.

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T.
1/6 salle de classe	41 000 €
1 place en crèche	35 000 €
Prolongation réseau électrique de 120 m pour raccordement ERDF	24 446 €
Enfouissement des réseaux secs	30 632 €
Aménagement de la rue du Pouget	132 136 €
Total	263 214 €



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 mise à la charge de l'aménageur, soit **227 937,20 € HT** selon les modalités de calcul suivant (voir calcul annexe 2) :

- 75 % du coût total H.T. des salles de classes,
- 75% du coût de la place en crèche,
- 100% de la contribution ERDF nécessaire à l'opération,
- 90% du coût total H.T. de l'enfouissement des réseaux secs,
- 90 % du coût total H.T. de l'aménagement de la rue du Pouget.

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

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 des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront réalisés par MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE et par la commune de SAUSSAN (en fonction de leurs compétences) dans un délai maximum de 10 ans suivant le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier lié à l'autorisation administrative nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE et la commune s'engagent toutefois à avoir réalisé, ou à avoir fait réaliser les travaux indispensables au fonctionnement des immeubles du projet, à leur desserte et à leurs branchements dans des délais compatibles avec la livraison. L'aménageur n'étant pas en mesure de garantir une date de livraison de son opération, MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE s'engage à s'adapter au rythme du chantier pour livrer les aménagements nécessaires au fonctionnement des immeubles.

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 à l'aménageur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

ARTICLE 7 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE PROMOTEUR

La Sté GGL AMENAGEMENT 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 prévus à l'article 3 nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Cette fraction est estimée à **100 %** de la part à la charge des aménageurs agissant dans le cadre du périmètre du projet pour un montant de **227 937,20 € HT**

Le montant de la participation totale à la charge de la Sté GGL AMENAGEMENT s'élève par conséquent au montant définitif de **227 937,20 € HT** dont 14 850 € HT en apport de foncier pour l'élargissement de la rue du Pouget (environ 330m²) et donc un solde payable en numéraire d'une somme de **213 087,20 € HT**

ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT

La Sté GGL AMENAGEMENT s'engage à verser à MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE la totalité de la participation au coût des équipements publics mentionnés aux présentes dans les conditions ci-après :

- 50 % du solde au dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier,
- 50% du solde 12 mois après le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier, ainsi que l'apport du foncier vu à l'article 7.

ARTICLE 9 - TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

La Sté GGL AMENAGEMENT a déposé une demande de Permis d'Aménager le 2 mars 2017 (n° PA 034 295 17 M0001)

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 d'aménager, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. L'aménageur 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.

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 d'aménager.

ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

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

ARTICLE 11 - PFAC

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 par les constructeurs.

ARTICLE 12 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

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



ARTICLE 13 – DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

La Sté GGL AMENAGEMENT a déposé une demande de Permis d'Aménager le 2 mars 2017 (n° PA 034 295 17 M0001).

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

ARTICLE 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 METROPOLE dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'aménageur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR

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

La présente convention sera toutefois déclarée caduque, sans versement d'indemnités si pour quelque cause que ce soit, l'acquisition du terrain nécessaire à l'opération globale n'était pas réalisée. Les sommes éventuellement versées seraient alors intégralement restituées.

ARTICLE 16 - EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de Permis d'Aménager déposée par l'aménageur, 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 la METROPOLE et en mairie de SAUSSAN. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois au siège de la METROPOLE et en mairie de SAUSSAN. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la METROPOLE mentionné au R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**ANNEXE 2 – Détail des coûts d'opération du Projet Urbain Partenarial
MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE / 1 aménageur**

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS		A LA CHARGE DU SECTEUR		A LA CHARGE DE LA COMMUNE		A LA CHARGE DE MMM	
Nature	Coût H.T.	%	Montant H.T	%	Montant H.T	%	Montant H.T
1/6 Salle de classe	41 000,00	75	30 750,00	25	10 250,00	0	0,00
1 place en crèche	35 000,00	75	26 250,00	25	8 750,00	0	0,00
Autre	0,00	0	0,00		0,00	0	0,00
Sous-total superstructure	76 000,00		57 000,00		19 000,00		0,00
ERDF	24 446,00	100	24 446,00	0	0,00	0	0,00
Aménagement de la rue du Pouget	132 136,00	90	118 922,40	0	0,00	10	13 213,60
Enfouissement réseaux secs	30 632,00	90	27 568,80	0	0,00	10	3 063,20
Sous-total infrastructure	187 214,00		170 937,20		0,00		16 276,80
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME	263 214,00		227 937,20		19 000,00		16 276,80




6

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE

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

- pour MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, en son siège
- pour l'aménageur, en son siège social

Fait à MONTPELLIER

Le **29 MAI 2017**

En 4 exemplaires originaux

Pour MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE,

Pour la Sté GGL AMENAGEMENT,

Madame la Vice-Présidente, déléguée au développement durable et à l'aménagement du territoire

Le Président,

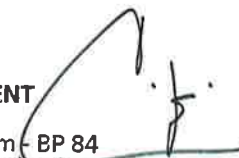
Stéphanie JANNIN



Jacques GUIPPONI



SAS GGL AMENAGEMENT
Les Centuries III
111, place Pierre Duhem - BP 84
34935 MONTPELLIER Cedex 9
RCS Montpellier 752 772 426
SAS au capital de 1 000 000 €
Tél. : 04 99 614 515



**ANNEXE 1 – Périmètre du Projet Urbain Partenarial
(Exonération de TA - part métropolitaine- pour 10 ans)**



8

6



Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement
durables du territoire, foncier

Séance ordinaire du jeudi 18 avril 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit avril, 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, Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAUL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Marie-Christine PANOS, 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, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSOUS. Paloma PERVENT, suppléante de Roger CAIZERGUES .

Absents ayant voté par procuration en application des articles

L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Rosy BUONO, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Julie FRÊCHE, Jean-Pierre GRAND, Hervé MARTIN, Caroline NAVARRE, Gilbert PASTOR, Eric PENSO, Eric PETIT.

Absents / Excusés :

Geniès BALAZUN, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Audrey LLEDO, Arnaud MOYNIER

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) Couleurs de pays - Commune de Saussan - Convention de PUP et convention de reversement à la commune - Approbation et 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.332-11-3 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 « Couleurs de Pays » titulaire d'une promesse de vente des parcelles cadastrées AH 12 et AH 27, sur le territoire de Saussan envisage de réaliser une opération d'aménagement sur une superficie totale de 1 733 m².

Le programme prévisionnel de cette opération d'aménagement prévoit la création de deux bâtiments en R+1 constitués de 12 villas duplex accolées avec 23 places de parking extérieures.

Cette opération rendant nécessaire un certain nombre d'équipements publics, la société « Couleurs de Pays » s'est rapprochée de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la conclusion d'une convention de PUP.

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

- La réalisation d'aménagements d'espaces publics et Voirie Réseaux Divers (VRD) :
 - La création d'un poteau incendie
 - La création d'un réseau des eaux pluviales de rejet du projet et réfection voirie correspondante

- La réalisation d'équipements publics de superstructure :
 - La création de classe
 - La création d'une place en crèche

La convention de PUP ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, constructeurs, aménageurs 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.

Après identification des besoins des usagers de cette opération, le montant prévisionnel du coût total HT des équipements publics s'élève à **89 306 € HT**.

Ce tableau présente le coût des équipements publics à réaliser :

Nature	Détail	Montant € HT
Espace public	La création d'un réseau des eaux pluviales de rejet du projet et réfection voirie correspondante	29 413
AEP	Pose d'un poteau incendie	9 000
Superstructures	Participation pour la création de classe	35 573
	Participation pour la création de place en crèche	11 067
TOTAL Programme PUP		85 053
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME +MOA conduite PUP (5%)		89 306

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 en annexe 1 de la présente délibération.

La part mis à la charge de l'aménageur représente un montant prévisionnel de **83 582 € HT**.

La répartition des coûts est la suivante :

- La création du réseau des eaux pluviales de rejet et la réfection de la voirie sont imputés à 95% aux pétitionnaires privés, car ils sont nécessaires pour répondre aux besoins de l'opération ;
- Le renforcement incendie est mis en totalité à la charge des pétitionnaires privés dans la mesure où son dimensionnement répond aux besoins des futurs résidents au sein du périmètre du PUP ;
- Une participation aux financements des équipements publics de superstructure sont imputés aux pétitionnaires privés.

La convention sera passée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « Couleurs de Pays » et précisera toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière.

Une quote-part de cette participation, soit **46 640 € HT**, sera reversée par Montpellier Méditerranée Métropole à la commune de Saussan pour les travaux de superstructures.

Les modalités de ce reversement sont définies par voie de convention.

Le périmètre de PUP, dans lequel les constructions seront exonérées de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement pour une durée de cinq ans, est joint à la convention. Cette exonération prendra effet à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie de Saussan et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole.

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

- approuver le périmètre de PUP, tel qu'annexé à la présente délibération, ainsi que les modalités de partage des coûts des équipements publics qui seront mis à la charge du constructeur intervenant dans ce périmètre tel qu'annexé,
- approuver les termes de la convention de PUP entre la société « Couleurs de Pays » et Montpellier Méditerranée Métropole,
- appliquer une exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement dans le périmètre de PUP pour une période de cinq ans,
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de la Métropole, chapitre 908,
- approuver le projet de convention de reversement établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Saussan dans le cadre de la convention de PUP « Couleurs de Pays » susvisée,
- autoriser Monsieur le président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer la convention 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 : 87 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 29/04/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 30 avril 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190418-81942-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/04/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Plan de localisation du PUP
- convention de reversement à la commune
- tableau de repartition financiere
- convention initial de porjet urbain partenarial

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
« COULEURS DE PAYS »
SUR LA COMMUNE DE SAUSSAN

AVEC LA SOCIETE COULEURS DE PAYS

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE :
17 MAI 2019
BUREAU DU COURRIER

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Objet	5
ARTICLE 2 - Périmètre du projet urbain partenarial	5
ARTICLE 3 - Programme des équipements publics à réaliser	6
ARTICLE 4 - Coûts des équipements	6
ARTICLE 5 – partage des couts des équipements publics a réaliser	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.....	10
ARTICLE 10 - Exonération de la taxe d'aménagement	10
ARTICLE 11 - PFAC	11
ARTICLE 12 - Evolution de la convention	11
ARTICLE 13 - Demande de permis de construire	11
ARTICLE 14 - Litiges.....	11
ARTICLE 15 - Entrée en vigueur	12
ARTICLE 16 - Effets	12
ARTICLE 17 - Formalités de publicité.....	12
ARTICLE 18 - Election de domicile	13



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 « Couleurs de Pays », ayant son siège social au 1 Chemin des Combes - 34230 Le Pouget, immatriculée au RCS de Clermont-l'Herault (34800) sous le numéro B 490 909 611.
Représentée par Monsieur Pascal MARCHAND

La Société « Couleurs de Pays » 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° en date du 18/04/2019.

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole »,

n

h

Préambule

Contexte

L'opération est située dans le secteur centre sur la commune de Saussan. Elle est classée en zone UD au PLU est correspond à une zone urbaine mixte de faible densité à dominante d'habitat individuel isolé et groupé.

La société « Couleurs de Pays » projette la réalisation d'un projet sur une assiette foncière de 1 733 m², composé de 12 logements, sur les parcelles AH 12 et AH 27 de la commune de Saussan. Le programme prévisionnel de cette opération d'aménagement prévoit la création de deux bâtiments en R+1 constitués de 12 villas duplex accolées avec 23 places de parking extérieures.

Le permis de construire sera exécuté en une tranche.

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.

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Madame Chantal MARION – Vice-Présidente déléguée au développement durable et à l'aménagement du territoire ; et la société « Couleurs de Pays » représentée par Monsieur Pascal MARCHAND, 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 :

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.

Il.- 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 de 1 733 m². Il correspond à l'assiette foncière de l'opération et s'étend sur les parcelles AH 12 et AH 27 à Saussan.

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 et de son contexte, la réalisation de ce programme de logements nécessite :

- La réalisation d'aménagement d'espaces publics et VRD :
 - La création d'un poteau incendie
 - La création d'un réseau des eaux pluviales de rejet du projet et réfection voirie correspondante
- L'extension d'équipements publics de superstructure :
 - Extension de classe
 - Création de place en crèche

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.

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 **89 306 € H.T.** et se ventile comme suit :

Nature	Détail	Montant € HT
Espace public	Création d'un réseau des eaux pluviales de rejet du projet et réfection voirie correspondante	29 413
AEP	Pose d'un poteau incendie	9 000
Superstructure	Participation pour l'extension de classe	35 573
	Participation pour la création de place en crèche	11 067
TOTAL Programme PUP		85 053
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME +MOA conduite PUP (5%)		89 306

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

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 **83 582 € H.T.** selon les modalités de calcul suivant :

- Les travaux de voirie et d'extension de réseau d'eau pluvial sont imputés à 95% aux pétitionnaires privés, car il est nécessaire pour répondre aux besoins de l'opération.
- Le renforcement incendie est mis en totalité à la charge des pétitionnaires privés dans la mesure où son dimensionnement répond aux besoins des futurs résidents au sein du périmètre du PUP.
- La participation à la réalisation d'une fraction de ces équipements de compétence communale.

La répartition des coûts est donc la suivante :

détail		participation aménagement (calculé sur le HT)	participation aménageur (calculé sur le HT)	participation en nature (apport foncier par aménageur)	dont participation aménageur en numéraire	reste à la charge de la Collectivité (dont apport MOA) %	reste à la charge de la Collectivité (dont apport MOA)
Création d'un réseau des eaux pluviales de rejet du projet et réfection voirie correspondante	29 413	95%	27 942	0	27 942		1 471
Pose d'un poteau incendie	9 000	100%	9 000	0	9 000		0
participation pour la création de classe	35 573		35 573	0	35 573		0
participation pour la création de place en crèche	11 067		11 067	0	11 067		0
TOTAL Programme PUP	85 053		83 582	0	83 582		1 471
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME +MOA conduite PUP	89 306		83 582		83 582	5%	4 253

Seul le montant HT de l'opération sera mis partiellement à la charge des constructeurs, la TVA applicable étant récupérée ultérieurement par la commune de Saussan.

Le montant de la participation correspondant

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 VRD et d'espaces publics mentionnés à l'article 3 seront lancés par Montpellier Méditerranée Métropole une fois que l'autorisation d'urbanisme, mentionné en préambule, de la société « Couleurs de Pays » 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 1 an**.

Si les travaux de VRD et d'espaces 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.

Les travaux d'équipements publics de superstructure devront être réalisés sous 5 ans.

ARTICLE 7 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

La société « Couleurs de Pays » 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.

La participation totale à la charge de la société « Couleurs de Pays » s'élève par conséquent au montant prévisionnel **83 582 € H.T** dont la totalité est versée sous forme de contribution numéraire. Il n'est pas prévu de participation foncière.

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/permis de construire délivré à la société « Couleurs de Pays » 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 de l'autorisation d'urbanisme était abandonnée par la société « Couleurs de Pays », 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 « Couleurs de Pays » 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 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 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 Saussan.

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 17 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, 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 12 - 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 Madame La vice-Présidente 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 « Couleurs de Pays ».

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/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 sera exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à Montpellier Méditerranée Métropole.

La présente convention sera toutefois déclarée caduque, sans versement d'indemnités si pour quelques causes que ce soit, n'est pas réalisée l'opération portée par « Couleurs de Pays ».

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 de manière concomitante, au siège de la Montpellier Méditerranée Métropole et en mairie de Saussan. 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 Saussan. 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 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 l'aménageur « Couleurs de Pays », en son siège social

Fait à Montpellier, le **13 MAI 2019**

En 3 exemplaires originaux

Pour la Métropole



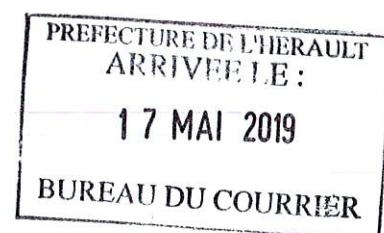
Madame la Vice-Présidente déléguée
au développement économique,

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 l'aménageur « Couleurs
de Pays »,

Représenté par Monsieur
Pascal MARCHAND



n A

ANNEXE – Plan de situation du périmètre de Projet Urbain Partenarial « Couleurs de Pays »

Périmètre de PUP "Couleurs de Pays" à Saussan

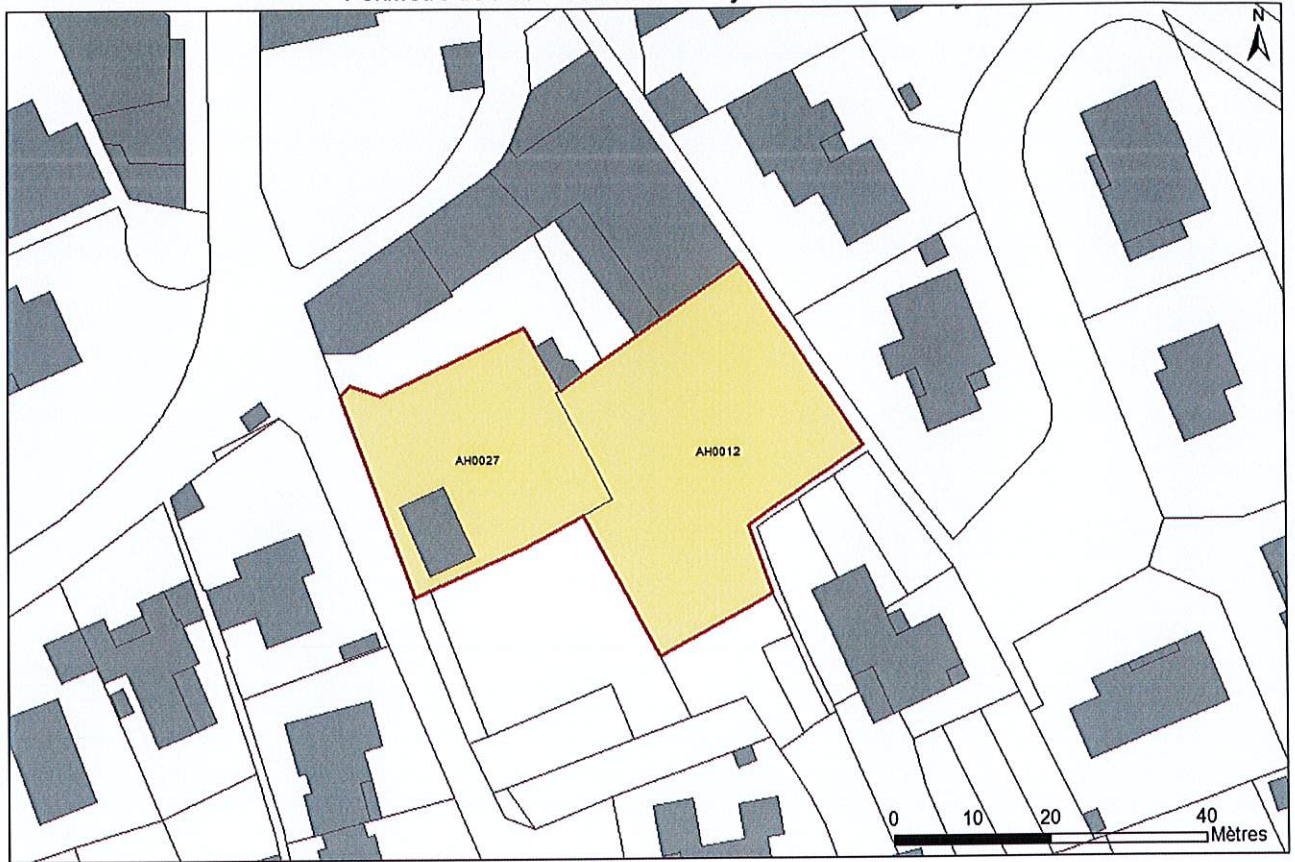


ANNEXE – Périmètre du Projet Urbain Partenarial

17

(Exonération de TA - part métropolitaine - pour 5 ans)

Périmètre de PUP "Couleurs de Pays" à Saussan



n *[Signature]*



W

Plan de localisation du PUP "Couleurs de Pays" à Saussan



0 175 350 Mètres

Périmètre du PUP "Couleurs de Pays" à Saussan

