Ville de Vendargues

Montpellier Méditerranée Métropole

Vendargues (34)

Plan Local d'Urbanisme

6.10 – Projet Urbain Partenarial

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	10/11/1975	06/09/1978	23/05/1980
1ère modification	28/11/1987		28/01/1988
2ème modification	31/05/1988		14/06/1989
3ème modification	05/02/1992		24/04/1992
4ème modification	26/02/1996		13/06/1996
5ème modification	11/12/1996		06/02/1997
6ème modification	04/12/1997		25/02/1998
1ère révision simplifiée	27/06/2002		29/01/2004
7ème modification	01/09/2006		23/11/2006
2ème révision simplifiée	26/11/2003		19/07/2007
8ème modification	01/10/2008		22/12/2008
3ème révision simplifiée	23/09/2009		21/12/2009
1ère révision valant élaboration du PLU	27/06/2002 23/09/2009	27/06/2012	27/06/2013
1ère modification simplifiée	23/10/2013		12/12/2013
1ère modification	12/12/2013		09/10/2014
Mise à jour			28/06/2017
2ème modification simplifiée	27/03/2017		26/07/2017
3ème modification simplifiée	19/04/2018		10/10/2018
Mise à jour			09/12/2020
Mise à jour			11/03/2021
Mise à jour			18/03/2022

Mairie de Vendargues
Place de la Mairie
34 740 VENDARGUES
Tel : 04 67 70 05 04
Fax : 04 67 87 28 48

Montpellier Méditerranée Métropole
50, place Zeus
34000 MONTPELLIER
Tel : 04 67 13 60 00
Fax : 04 67 13 61 01

Délibération n° 13987

Montpellier Méditerranée Métropole

SEANCE ORDINAIRE DU 21 JUILLET 2016

*****

Extrait du Registre des Délibérations

L'an deux mille seize et le vingt et un juillet, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés 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. G. BARRAL, Mme M. BODKIN, Mme S. BOUALLAGA, M. T. BREYSSE, Mme A. BRISSAUD, Mme R. BUONO, M. R. CAIZERGUES, M. R. CALVAT, M. R. COTTE, M. C. COUR, Mme C. DARDE, Mme V. DEMON, Mme A. DESTAILLATS, M. T. DEWINTRE, M. J.-M. DI RUGGIERO, Mme M. DRAY-FITOUSSI, M. P. DUDIEUZERE, M. A. EL KANDOUSSI, M. J.-N. FOURCADE, 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 F. JAMET, Mme S. JANNIN, M. L. JAOUL, Mme S. KERANGUEVEN, M. P. KRZYZANSKI, M. G. LANNELONGUE, M. M. LEVITA, Mme C. LÉVY-RAMEAU, Mme E. LLORET, M. J.-M. LUSSERT, M. J. MALEK, Mme C. MARION, Mme I. MARSALA, M. J.-L. MEISSONNIER, 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, Mme V. PEREZ, M. E. PETIT, M. J. RAYMOND , M. J.-P. RICO, M. H. ROUILLEAULT, Mme M-H. SANTARELLI, M. Philippe SAUREL, M. S. TORTORICI, Mme I. TOUZARD, M. B. TRAVIER, M. J. VERA, Mme A. YAGUE, M. R. YOUSSOUS, .
Pouvoir(s):
M. J.-M. ALAUZET à Mme M. FOURCADE, M. G. BALAZUN à M. J. RAYMOND , Mme V. BARTHAS-ORSAL à Mme M. DRAY-FITOUSSI, Mme M. CASSAR à Mme R. ILLAIRE, M. G. CASTRE à M. J. MALEK, Mme C. CLARAC à M. R. YOUSSOUS, M. J.-L. COUSQUER à M. S. TORTORICI, Mme P. DANAN à M. G. LANNELONGUE, Mme T. DASYLVA à Mme C. NAVARRE, M. H. DE VERBIZIER à M. A. EL KANDOUSSI, M. J.-P. GRAND à Mme C. DARDE, M. M. MAJDOUL à M. J.-P. MOURE, M. H. MARTIN à Mme C. HART, M. C. MEUNIER à Mme R. BUONO, Mme B. MICHEL à M. R. CAIZERGUES, M. E. PENSO à M. R. CALVAT, M. T. QUILES à M. T. BREYSSE, M. R. REVOL à Mme C. JABADO, Madame Brigitte ROUSSEL-GALIANA à Mme S. JANNIN, M. J.-L. SAVY à Mme I. GUIRAUD, M. N. SEGURA à Mme E. LLORET.
Excusé(es):
M. J.-F. AUDRIN
Absent(es):
M. P. BONNAL; M. D. BOUMAAZ, M. J. DOMERGUE, Mme C. DONADA, M. A. LARUE

Délibération n° 13987

DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE – COMMUNE DE VENDARGUES - CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) AVEC LA SOCIÉTÉ PETIT PARADIS AMÉNAGEMENT - CONVENTION DE REVERSEMENT DES PRODUITS DU PUP AVEC LA COMMUNE DE VENDARGUES - 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 R.332-25-1 à R.332-25-3 du même code.
Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations. 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 Petit Paradis Aménagement » a déposé en date du 29 février 2016 une demande de permis d'aménager n°34327 16 M0001 sur une unité foncière, constituée par les parcelles cadastrées AP0007, AP0008, AP0010, AP0011, AP0014, AP0015, AP0016, AP0019, AP0020, AP0021, AP0022, AP0023, AP0024, AP0025, AP0026, AP0027, AP0028, AP0029, AP0030, AP0057, AP0058, AP0059, AP0060, AP0069, AP0071, AP0075, AP0077, AP0078, AP0079, AP0080, AP0087, AP0088, AP0089, AP0090 et AP0091.

Le permis d'aménager sera exécuté en 3 tranches. Le programme prévisionnel de cette opération d'aménagement prévoit la création de 310 logements répartis comme suit :
- 160 logements libres ;
- 47 logements « primo-accédants » ;
- 103 logements « sociaux ».

Il apparaît que l'opération, objet du PA 34327 16 M0001, rend nécessaire :
- la requalification des carrefours RD 610/RD65 et RD610/RD145 ;
- l'aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD 610 ;
- l'extension du réseau public d'adduction électrique ;
- la création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics :
- la requalification de la rue des Lavandins.

En outre, cette opération participera à la programmation d'autres équipements :
- la construction de vestiaires au terrain synthétique n°1 au complexe sportif G. Dides ;
- la requalification de la salle Armingué 1 ;
- l'aménagement de terrains de tennis au complexe sportif G. Dides ;
- l'aménagement du terrain synthétique n°1 au complexe sportif G.Dides ;
- l'aménagement du parcours athlétisme, des modules de fitness et de l'espace de convivialité au complexe sportif G. Dides ;
- l'extension du groupe scolaire : création de 2 classes et locaux annexes ;
- la construction d'une Bibliothèque Municipale.

La convention de projet urbain partenarial ne peut mettre à la charge 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.

Après identification des besoins des usagers de cette opération, il apparaît que peuvent être mis à la charge du constructeur dans le cadre de cette convention de PUP :
- 95,24% du coût total H.T de la requalification des carrefours RD 610/RD65 et RD610/RD145 et de l'aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD 610, pour un montant égal à 945 000, 00 € ;

- 60 % du coût total H.T de l'extension du réseau public d'adduction électrique, pour un montant égal à 11 262,11 € ;
- 67,5 % du coût total H.T de la création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics, pour un montant égal à 245 387,43 € ;
- 47,62 % du coût total H.T de la requalification de la rue des Lavandins, pour un montant égal à 130 991,70 € ;
- 9,94 % du coût total H.T de la construction de vestiaires au terrain synthétique n°1 au complexe sportif G. Dides, de la requalification de la salle Armingué 1, de l'aménagement de terrains de tennis au complexe sportif G. Dides, de l'aménagement du terrain synthétique n°1 au complexe sportif G.Dides, de l'aménagement du parcours athlétisme, des modules de fitness et de l'espace de convivialité au complexe sportif G. Dides et de la construction d'une Bibliothèque Municipale, pour un montant égal à 265 099,80 € ;
- 95,24 % du coût total H.T de l'extension du groupe scolaire, pour un montant égal à 810 000,00€.

À travers cette convention de PUP, la société « SNC Petit Paradis Aménagement », s'engage donc à verser à Montpellier Méditerranée Métropole une contribution numéraire totale égale à 2 407 741,04 €.

Certains équipements publics ne relèvent pas de la maitrise d'ouvrage de la Métropole. Le 6 juillet 2016 le Conseil Municipal de Vendargues a pris connaissance de la présente convention de PUP et approuvé le projet de convention de reversement, par Montpellier Méditerranée Métropole à la Commune de Vendargues, des produits du PUP et délibéré :

- pour assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux sur les équipements publics suivants :
  - Construction de vestiaires au terrain synthétique n°1 au complexe sportif G. Dides ;
  - Requalification de la salle Armingué 1 ;
  - Aménagement de terrains de tennis au complexe sportif G. Dides ;
  - Aménagement du terrain synthétique n°1 au complexe sportif G.Dides ;
  - Aménagement du parcours athlétisme, des modules de fitness et de l'espace de convivialité au complexe sportif G. Dides ;
  - Extension du groupe scolaire : création de 2 classes et locaux annexes ;
  - Construction d'une Bibliothèque Municipale.
- pour autoriser Monsieur Pierre DUDIEUZERE, Maire de la Commune, à signer la convention de reversement des produits du PUP « Domaine du Petit Paradis », par la Métropole à la Commune de Vendargues.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :
- approuver le projet de convention de Projet Urbain Partenarial établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société "Petit Paradis Aménagement" ;
- approuver le projet de convention de reversement établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune de Vendargues ;
- dire que les crédits correspondant sont inscrits au budget de la Métropole ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer les deux conventions précitées ainsi que tout document relatif à cette affaire.

À l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (1 abstention).

Certifié Exécutoire
Publié le : 28/07/2016
Déposé En Préfecture
Le : 28/07/16
Numéro de l'acte :
034-243400017-20160721-lmc1128313-CC-1-1

Fait à Montpellier, le 28/07/16
Pour extrait certifié conforme à l'original.
Le Président,

SIGNÉ

M. Philippe SAUREL.

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE:
13 JAN. 2017
BUREAU DU COURRIER

Montpellier Méditerranée Métropole

Ville de Vendargues

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL « Domaine du Petit Paradis»

PREAMBULE

En application, notamment, des articles L. 332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, la présente convention est conclue entre :

SNC Petit Paradis Aménagement,
Dont le siège social se situe, Bâtiment les Centuries III, 111 place Pierre Duhem – BP 84, 34935 Montpellier Cedex 9.
Représentée par sa co-gérante la société GGL AMENAGEMENT, représentée par la SAS GROUPE elle-même représentée par Jacques GUIPPONI dûment habilité.
Ci-après désignée 'Le lotisseur',

ET

Montpellier Méditerranée Métropole,
Représentée par Madame Stéphanie JANNIN, Vice-Présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, déléguée au développement durable et à l'aménagement du territoire dûment habilité aux présentes par délibération en date du 21 juillet 2016,
Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole » ou « la Métropole »,

La présente convention de Projet d'Urbain Partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par Montpellier Méditerranée Métropole, la Commune de Vendargues et le Conseil Départemental, est rendue nécessaire par le lotissement «Domaine du Petit Paradis» faisant l'objet d'une demande de permis d'aménager n°34327 16 M0001 déposée en Commune de Vendargues le 29 février. Le permis d'aménager sera exécuté en 3 tranches conformément au plan fourni en annexe 1.

Cette demande est déposée sur une unité foncière, dont le périmètre figure en annexe n°2, composée des parcelles cadastrées AP0007, AP0008, AP0010, AP0011, AP0014, AP0015, AP0016, AP0019, AP0020, AP0021, AP0022, AP0023, AP0024, AP0025, AP0026, AP0027, AP0028, AP0029, AP0030, AP0057, AP0058, AP0059, AP0060, AP0069, AP0071, AP0075, AP0077, AP0078, AP0079, AP0080, AP0087, AP0088, AP0089, AP0090 et AP0091.

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

ARTICLE 1 : Equipements publics à réaliser

Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel exprimé en hors taxe sont fixés dans le tableau ci-après :

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T.
Requalification des carrefours RD 610/RD65 et RD610/RD145	**440 000,00 €**
Aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD 610	**550 000,00 €**
Extension du réseau public d'adduction électrique	**18 770,18 €**
Création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics	**363 284,29 €**
Requalification de la rue des Lavandins	**275 083,20 €**
Construction de vestiaires au terrain synthétique n°1 au complexe sportif G. Dides	**472 500,00 €**
Requalification de la salle Armingué 1	**315 000,00 €**
Aménagement de terrains de tennis au complexe sportif G. Dides	**157 500,00 €**
Aménagement du terrain synthétique n°1 au complexe sportif G.Dides	**525 000,00 €**
Aménagement du parcours athlétisme, des modules de fitness et de l'espace de convivialité au complexe sportif G. Dides.	**210 000,00 €**
Extension du groupe scolaire : création de 2 classes et locaux annexes	**850 500,00 €**
Construction d'une Bibliothèque Municipale	**987 000,00 €**
Total	**4 988 367,49 €**

ARTICLE 2 : Délais de réalisation des équipements publics

Chaque équipement public, prévu à l'article 1, sera réalisé selon l'échéancier indicatif ci-après. Cet échéancier étant conditionné par le démarrage des travaux de chaque tranche du permis d'aménager qui constitue le fait générateur des paiements du lotisseur, comme précisé à l'article 5.

Dénomination de l'équipement public	Echéance prévisionnelle
Requalification des carrefours RD 610/RD65 et RD610/RD145	**Mi 2019**
Aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD 610	**Mi 2019**
Extension du réseau public d'adduction électrique	**Selon les délais fixés par ENEDIS (ex : ERDF)**
Création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics (Tranche 1)	**Fin 2017**
Création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics (Tranche 2)	**Fin 2017**
Création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics (Tranche 3)	**Mi 2019**
Requalification de la rue des Lavandins	**Mi 2019**
Construction de vestiaires au terrain synthétique n°1 au complexe sportif G. Dides	**Fin 2017**
Requalification de la salle Armingué 1	**Fin 2017**
Aménagement de terrains de tennis au complexe sportif G. Dides	**Fin 2017**
Aménagement du terrain synthétique n°1 au complexe sportif G.Dides	**Fin 2018**
Aménagement du parcours athlétisme, des modules de fitness et de l'espace de convivialité au complexe sportif G. Dides.	**Fin 2018**
Extension du groupe scolaire : création de 2 classes et locaux annexes	**Fin 2019**
Construction d'une Bibliothèque Municipale	**Fin 2021**

ARTICLE 3 : Prise en charge financière par le lotisseur des équipements publics

Le lotisseur s'engage à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 4 de la présente convention.

En conséquence, le pourcentage du coût des équipements publics mis à la charge du lotisseur est fixé dans le tableau suivant.

Dénomination de l'équipement public	% du coût des équipements publics mis à la charge du lotisseur
Requalification des carrefours RD 610/RD65 et RD610/RD145	**95,45 %**
Aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD 610	**95,45 %**
Extension du réseau public d'adduction électrique	**60,00 %**
Création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics (Tranche 1)	**85,71 %**
Création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics (Tranche 2)	**71,43 %**
Création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics (Tranche 3)	**47,62 %**
Requalification de la rue des Lavandins	**47,62 %**
Construction de vestiaires au terrain synthétique n°1 au complexe sportif G. Dides	**9,94 %**
Requalification de la salle Armingué 1	**9,94 %**
Aménagement de terrains de tennis au complexe sportif G. Dides	**9,94 %**
Aménagement du terrain synthétique n°1 au complexe sportif G.Dides	**9,94 %**
Aménagement du parcours athlétisme, des modules de fitness et de l'espace de convivialité au complexe sportif G. Dides.	**9,94 %**
Extension du groupe scolaire : création de 2 classes et locaux annexes	**95,24 %**
Construction d'une Bibliothèque Municipale	**9,94 %**

En conséquence, le montant de la participation du lotisseur est fixé dans le tableau suivant.

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T à la charge de l'aménageur
Requalification des carrefours RD 610/RD65 et RD610/RD145	**420 000,00 €**
Aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD 610	**525 000,00 €**
Extension du réseau public d'adduction électrique	**11 262,11 €**
Création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics (Tranche 1)	**76 008,50 €**
Création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics (Tranche 2)	**115 840,06 €**
Création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics (Tranche 3)	**53 538,87 €**
Requalification de la rue des Lavandins	**130 991,70 €**
Construction de vestiaires au terrain synthétique n°1 au complexe sportif G. Dides	**46 966,50 €**
Requalification de la salle Armingué 1	**31 311,00 €**
Aménagement de terrains de tennis au complexe sportif G. Dides	**15 655,50 €**
Aménagement du terrain synthétique n°1 au complexe sportif G.Dides	**52 185,00 €**
Aménagement du parcours athlétisme, des modules de fitness et de l'espace de convivialité au complexe sportif G. Dides.	**20 874,00 €**
Extension du groupe scolaire : création de 2 classes et locaux annexes	**810 000,00 €**
Construction d'une Bibliothèque Municipale	**98 107,80 €**
Total	**2 407 741,04 €**

ARTICLE 4 : Périmètre d'application de la convention de Projet Urbain Partenarial

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

ARTICLE 5 : Modalités de paiement de la participation du lotisseur à la réalisation des équipements publics

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, le lotisseur s'engage à s'acquitter de la participation, fixée à l'article 3 de la présente convention, mise à sa charge selon l'échéancier décrit dans le tableau ci-après.

Dénomination de l'équipement public	Montant de la participation	Echéance prévisionnelle de paiement de la participation
Requalification des carrefours RD 610/RD65 et RD610/RD145 et Aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD 610	47 250,00 €	DOC[2] de la tranche 1 du PA[1]
	330 750,00 €	6 mois après la DOC[2] de la tranche 2 du PA[1]
	567 000,00 €	12 mois après la DOC[2] de la tranche 2 du PA[1]
Extension du réseau public d'adduction électrique	11 262,11 €	12 mois après la DOC[2] de la tranche 1 du PA[1]
Création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics (Tranche 1)	76 008,50 €	12 mois après la DOC[2] de la tranche 1 du PA[1]
Création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics (Tranche 2)	115 840,06 €	12 mois après la DOC[2] de la tranche 1 du PA[1]
Création d'un cheminement piéton pour accéder aux équipements publics (Tranche 3)	53 538,87 €	12 mois après la DOC[2] de la tranche 2 du PA[1]
Requalification de la rue des Lavandins	130 991,70 €	12 mois après la DOC[2] de la tranche 2 du PA[1]
Construction de vestiaires au terrain synthétique n°1 au complexe sportif G. Dides	46 966,50 €	8 mois après la DOC[2] de la tranche 1 du PA[1]
Requalification de la salle Armingué 1	31 311,00 €	8 mois après la DOC[2] de la tranche 1 du PA[1]
Aménagement de terrains de tennis au complexe sportif G. Dides	15 655,50 €	8 mois après la DOC[2] de la tranche 1 du PA[1]
Aménagement du terrain synthétique n°1 au complexe sportif G.Dides	52 185,00 €	18 mois après la DOC[2] de la tranche 1 du PA[1]
Aménagement du parcours athlétisme, des modules de fitness et de l'espace de convivialité au complexe sportif G. Dides.	20 874,00 €	18 mois après la DOC[2] de la tranche 1 du PA[1]
Extension du groupe scolaire : création de 2 classes et locaux annexes	405 000,00 €	12 mois après la DOC[2] de la tranche 1 du PA[1]
	405 000,00 €	18 mois après la DOC[2] de la tranche 1 du PA[1]
Construction d'une Bibliothèque Municipale	98 107,80 €	18 mois après la DOC[2] de la tranche 2 du PA[1]

[1]PA = Permis d'aménager.
[2]DOC = Déclaration d'Ouverture de Chantier.

ARTICLE 6 : Modalités d'exonération de la part Communale de la Taxe d'Aménagement

La durée d'exonération de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement est fixée à **6 ans** à compter de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en Mairie de Vendargues, pour tous les terrains compris dans le périmètre d'application (plan fourni en annexe 2).

ARTICLE 7 : Modalités de modification des termes de la présente convention de Projet Urbain Partenarial

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

Tel sera le cas notamment en cas de recours dilatoires ou de modifications portant sur la programmation des équipements publics, l'échéancier de réalisation des équipements publics et l'échéancier de paiement des participations par le lotisseur.

Par ailleurs et spécifiquement aux 2 équipements publics d'infrastructures que sont la requalification des carrefours RD 610/RD65 et RD610/RD145 et l'aménagement d'un nouveau carrefour sur la RD 610, le lotisseur et Montpellier Méditerranée Métropole s'engagent à accepter la conclusion d'un avenant à la présente convention si le montant des travaux au stade de la finalisation du Dossier de Consultation des Entreprises, validé par le maître d'ouvrage de ces 2 équipements publics d'infrastructures précités, venait à être différent de l'estimation des coûts définie à l'article 1 de plus de 5%, à la hausse comme à la baisse.

ARTICLE 8 : Transfert du permis d'aménager et mutations

Dès lors que l'unité foncière de dépôt du permis d'aménager, ci-avant désignée, serait pour tout ou partie vendue, ou qu'elle ferait 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. Le Lotisseur 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 Lotisseur 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 9 : Inscription de la participation du lotisseur au registre des taxes et contributions d'urbanisme

Conformément aux dispositions de l'article L. 332-29 du Code de l'urbanisme, la contribution du lotisseur prescrite dans le cadre de la présente convention devra être inscrite sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis à la disposition du public en Mairie de Vendargues.

ARTICLE 10 : Caractère exécutoire de la présente convention de Projet Urbain Partenarial

La présente convention de Projet Urbain Partenarial est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en Mairie de Vendargues.

ARTICLE 11 : Formalités de publicité

Conformément aux articles R332-25-1 et R332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public au siège de la Métropole et en mairie de Vendargues. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois au siège de la Métropole et en mairie de Vendargues. 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 12 : Litiges

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, et après épuisement des voies amiables, les parties s'engagent à s'en remettre au Tribunal Administratif de Montpellier.

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE:
13 JAN. 2017
BUREAU DU COURRIER

Fait à Montpellier,

Le 11.01.2017

En 3 exemplaires originaux

Pour le **Lotisseur.**

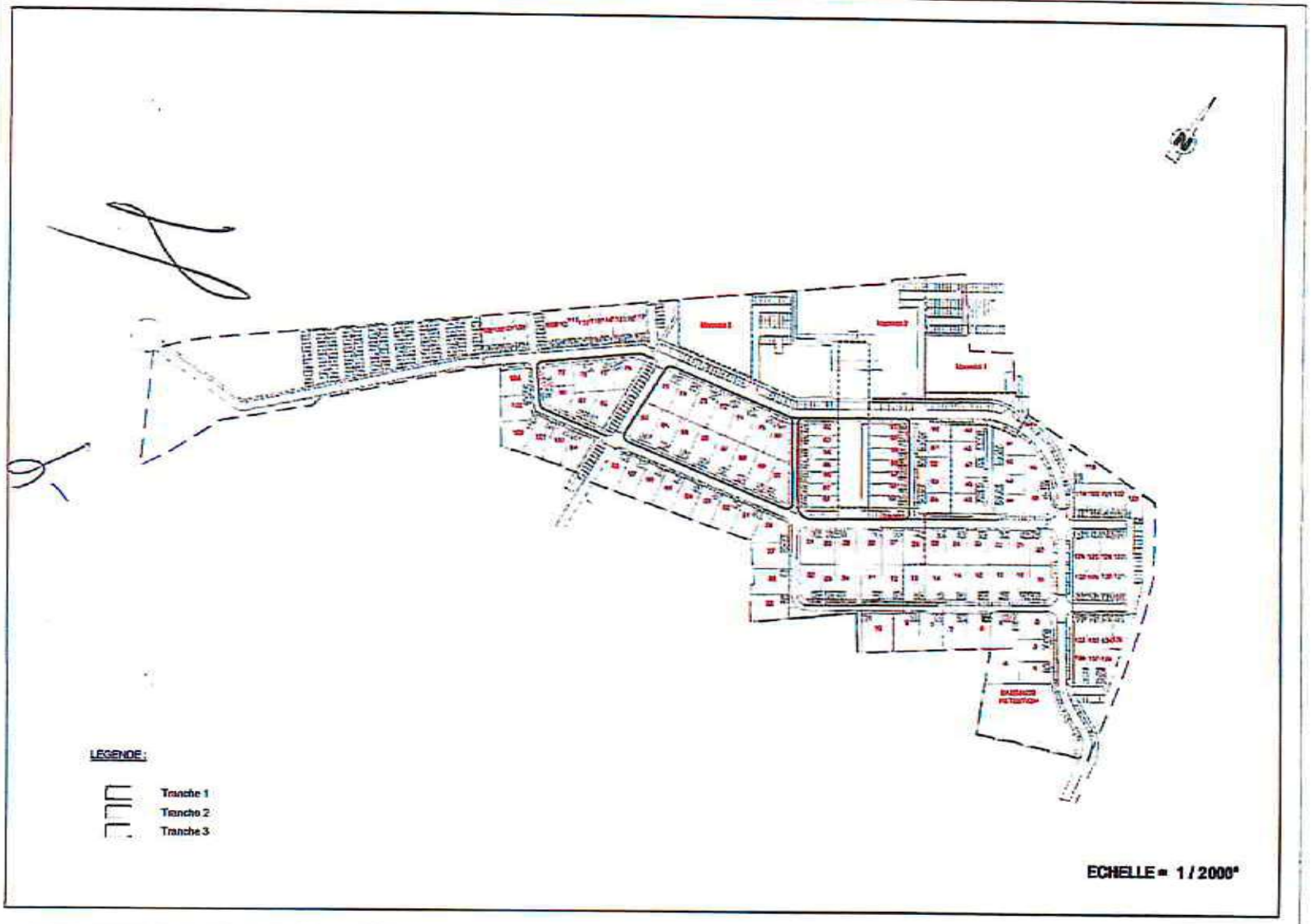
M. Jacques GUIPPONI

Pour **Montpellier Méditerranée Métropole.**

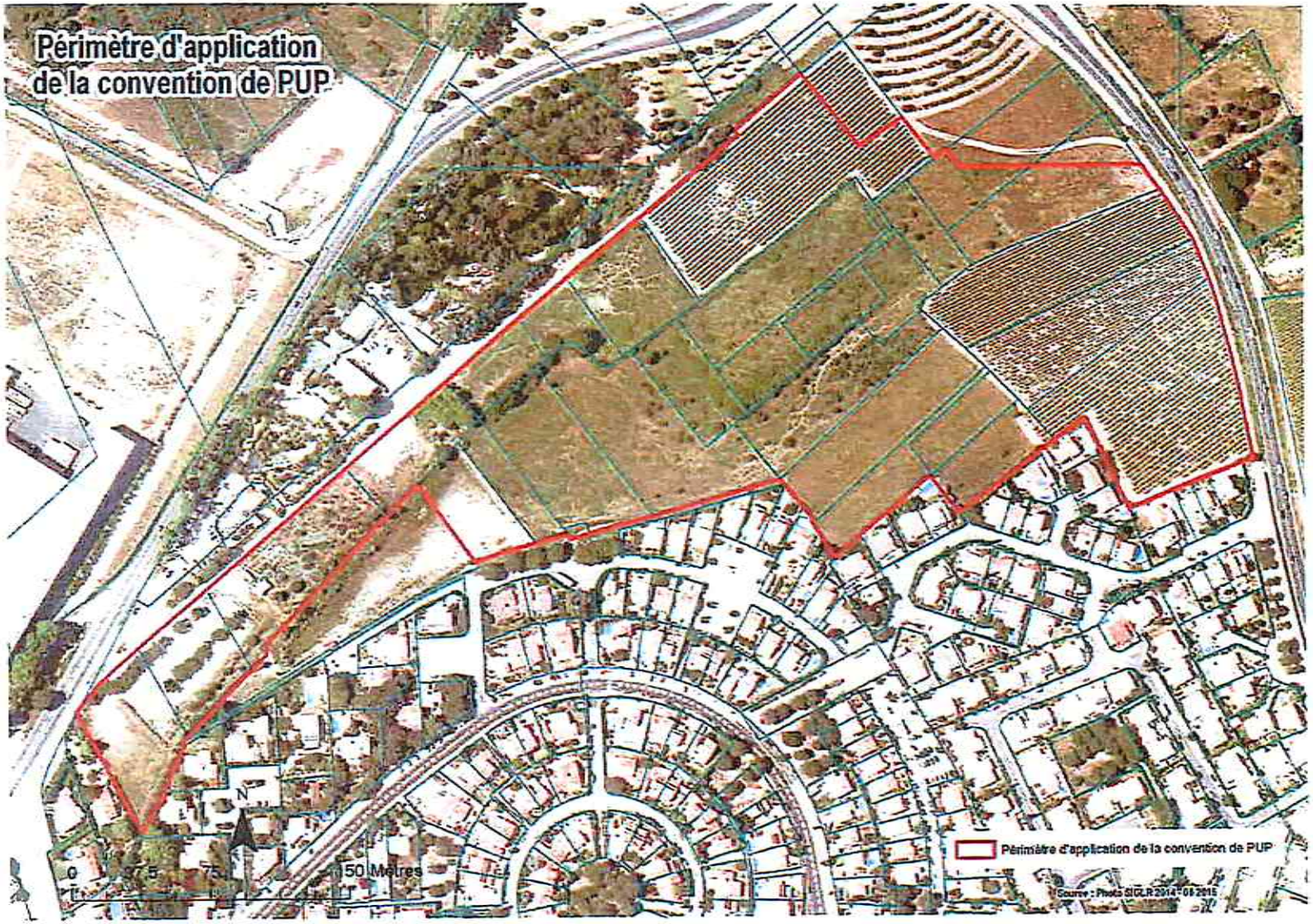
Pour le Président et par délégation, la Vice-Présidente déléguée au Développement et à l'Aménagement Durable du Territoire

Mme Stéphanie JANNIN

Annexe n°1 : tranches d'exécution du permis d'aménager **«Domaine du Petit Paradis»**



Annexe n°2 Périmètre d'application de la convention de PUP «Domaine du Petit Paradis »



Décision n° MD2020-1040

Montpellier Méditerranée Métropole

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 "Ilot de la Mairie" avec la société "SARL PROMOTION" sur la commune de Vendargues

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 » ;

- **VU** l'article L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme ;

- **VU** l'avis de la Direction au Service des Territoire de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 25/11/2020 ;

- **VU** l'avis de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 02/12/2020 ;

Considérant :

- le projet immobilier porté par la société « SARL PARADIS » qui projette la démolition d'une habitation et d'une remise permettant la construction d'un collectif de 23 logements sur une unité foncière d'environ 1 053 m² constituée par les parcelles AL0085, AL0084, AL0083a et AL083b ;
- que la réalisation de ce programme de logements nécessite la réalisation d'équipements publics d'infrastructure pour un montant prévisionnel de 330 495 € ;
- qu'il y a lieu de conclure une convention de PUP entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « SARL PARADIS » ;
- que Montpellier Méditerranée Métropole est l'autorité concédante du service public du développement et de l'exploitation du réseau de distribution d'électricité et de la fourniture d'énergie électrique aux tarifs réglementés sur son territoire ;
- que Montpellier Méditerranée Métropole assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics d'infrastructure relatifs à l'aménagement de la voirie ;
- que la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics d'infrastructure relatifs au service public de l'eau et à la défense incendie ;
- qu'en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, Montpellier Méditerranée Métropole, et la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole percevront directement la contribution financière de la société « SARL PARADIS » permettent de concourir au financement des équipements publics dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage ;
- que la contribution financière s'élève à 212 939 € en ce qui concerne les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage ou concédés par Montpellier Méditerranée Métropole ;
- qu'au vu de l'avis rendu par la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole le 02/12/2020, la contribution financière précitée s'élève à 18 000 € en ce qui concerne les équipements publics réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage ;
- que la participation de la société « SARL PARADIS » 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 230 939 €, incluant un montant foncier valorisé à hauteur de 90 720 €.

DECIDE

Article 1 : Le projet de convention de PUP entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « SARL PARADIS », annexé à la présente décision, est approuvé.

Article 2 : Le montant prévisionnel de la participation totale à la charge de la société « SARL PARADIS », dans le cadre de la convention précitée, s'élève à 230 939 € H.T, et intègre un apport foncier estimé à 90 720 €.

Article 3 : Montpellier Méditerranée Métropole percevra directement, auprès de la société ci-dessus citée, 212 939 €.

Article 4 : La Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole percevra directement, auprès de la société ci-dessus citée, 18 000 €.

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

Article 6 : Les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de Montpellier Méditerranée Métropole.

Article 7 : 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 8 : 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 30 déc. 2020

Madame la Vice-Présidente
Signé.

Coralie MANTION

Publiée le : 30 déc. 2020
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-243400017-20201224-149829-CC-1-1
Acte certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 30 déc. 2020
Réception en Préfecture : 30 déc. 2020

Liste des annexes transmises en préfecture:
- Annexe : Plan de situtation et plan du périmètre du PUP
- Projet de convention de Projet Urbain Partenarial "Ilot de la Mairie"

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 « VENDARGUES »

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

« ILOT DE LA MAIRIE »

AVEC LA SOCIETE « SARL PARADIS »

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET 6
ARTICLE 2 - PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVETION 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 8
ARTICLE 7 – PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR 8
ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR 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) 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 - MESURES DE PUBLICITE EDICTEES PAR LE CODE DE L'URBANISME 11
ARTICLE 16 – EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION 11
ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE 12

SA

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 « SARL PARADIS » ayant son siège social 1366 Avenue Des Platanes, Immeuble Audace Boirargues, 34970 LATTES, immatriculée au RCS de Montpellier (34000) sous le numéro 82281973600023. Représentée par Monsieur François AZNAR.

Ci-après désigné « le constructeur »,

Et,

Montpellier Méditerranée Métropole
Représentée par Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière », agissant en vertu de la décision N° MD 2020-1040 en date du 30/12/2020.

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole ».

CM

Préambule

Contexte

L'opération est située dans le centre de Vendargues, sur la place de la Mairie. Elle est classée en zone UA du PLU de la commune et correspond à une zone urbaine dense.

La société « SARL PARADIS » projette la démolition d'une habitation et d'une remise permettant la construction d'un collectif de 23 logements sur une unité foncière d'environ 1 053 m².

L'opération comprend 23 logements en R+1 pour une surface de plancher d'environ 1 498 m² et un niveau de parking en sous-sol. Le projet comptabilise 27 places de stationnement, dont une place au rez-de-chaussée. Le programme prévisionnel de cette opération d'aménagement ne prévoit pas la création de logements sociaux.

La société « SARL PARADIS » a confié la conception du projet de construction à « Tourre Sanchis Architectes », société d'architecture.

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.

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maitrise foncière », et La société « SARL PARADIS » représentée par Monsieur François AZNAR, 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

S A

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 D'APPLICATION DE LA CONVETION DE PUP

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention et représente environ 1 053 m² dans le centre de Vendargues.

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 (voirie, modes actifs, pluvial urbain, éclairage urbain, ...) comprenant notamment :
  - L'habillage du poste de transformateur électrique par une fresque, ou un bardage pour permettre une intégration de celui-ci dans l'espace urbain ;
  - L'aménagement de la parcelle démolie AL0085 (plantations, création d'une rampe et d'une allée, éclairage public et mur de soutènement) ;
  - L'amélioration de la parcelle AL0194 (Eclairage public, plantations, reprise de la chaussée, prolongement de l'allée) ;
  - Le déplacement d'un coffret électrique ;
  - La mise en lumière de l'église

- Des travaux sur le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI), comprenant notamment :
  - Le déplacement d'un poteau incendie
  - Réseau à mailler entre la rue des Devèzes et la place de l'église afin de sécuriser l'alimentation en Assainissement et Eau Potable (AEP) du projet et la défense incendie associée.

- Des travaux sur le réseau d'adduction électrique, comprenant notamment son extension.

Le constructeur 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 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 **330 495 € H.T.** et se ventile comme suit :

S

Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.
Réaménagement de l'espace public (dont foncier)	Montpellier Méditerranée Métropole	302 619 €
Création d'un réseau d'eau potable pour sécuriser le réseau et la défense incendie	Régie des Eaux	20 000 €
Extension du réseau d'adduction électrique (dont 40% pris en charge par Enedis)	Enedis	7 876 €
Total général du programme		**330 495 €**
Pour information : Total général du programme + MOA 3M (3%)		*340 409 €*

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

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 ou de construction, ni les éléments ci-dessous mentionnés.

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 le constructeur soit un montant prévisionnel de **230 939 € H.T** répartit comme suit :

Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.	A la charge de SARL PARADIS				Part publique	
			Taux de participation	Montant de la participation	Participation foncière	Participation numéraire	Taux de participation	Participation numéraire
Réaménagement de l'espace public (dont foncier)	Montpellier Méditerranée Métropole	302 619 €	69%	208 214 €	90 720 €	117 494 €	31%	94 405 €
Création d'un réseau d'eau potable pour sécuriser le réseau et la défense incendie	Régie des Eaux	20 000 €	90%	18 000 €	- €	18 000 €	10%	2 000 €
Extension du réseau d'adduction électrique (dont 40% pris en charge par Enedis)	Enedis	7 876 €	60%	4 725 €	- €	4 725 €	0%	- €
Total général du programme		**330 495 €**		**230 939 €**	**90 720 €**	**140 219 €**		**96 405 €**
Pour information : Total général du programme + MOA 3M (3%)		*340 409 €*		*230 939 €*		*140 219 €*		*106 320 €*

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

cn

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 « Vendargues » et que le premier versement mentionné à l'article 8 sera réalisé. Les travaux seront réalisés, à partir de ce premier versement, selon l'échéancier de réalisation de l'opération.

Une réunion de coordination entre les différentes maîtres d'ouvrage publics et les constructeurs sera organisée dans les conditions décrites à l'article 12 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 **230 939 € H.T.**

Enfin, si pour quelque cause que ce soit, l'opération objet du l'autorisation d'urbanisme était abandonnée 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 du partage des coûts fixés à l'article 5, serait due.

5

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, procèdera au paiement de la participation financière, visée aux article 5 et 7, selon les modalités suivantes :

- Contribution foncière :

Le constructeur s'engage à apporter en paiement le foncier au domaine public de « Montpellier Méditerranée Métropole » ci-après conformément à l'article 5 de la présente convention :

- Parcelle AL0085(f) d'une superficie de 161 m² pour une valeur évaluée à hauteur de 480 €/m², soit 77 280€, tel que figuré sur le plan de division à l'annexe N° 3 de la présente convention ;
- Parcelle AL0084(c) d'une superficie de 28 m² pour une valeur évaluée à hauteur de 480 €/m², soit 13 440€ tel que figuré sur le plan de division à l'annexe N° 3 de la présente convention ;

Soit une superficie totale de 189 m² évaluée à hauteur de **90 720€.**

Cette unité foncière sera apportée par le constructeur dans des délais compatibles avec la durée du chantier en ce qui concerne le réaménagement de l'espace public, sous maître d'ouvrage de Montpellier Méditerranée Métropole.

- 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 « SARL Paradis » aux différentes personnes publique, maîtres d'ouvrages des équipements publics	Versement n°1	Versement n°2	Versement n°3
Montpellier Méditerranée Métropole	50% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction	40% de la somme douze 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
Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole	50% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction	40% de la somme douze mois après la déclaration d'ouverture de chantier	Le solde à la fin des travaux d'équipements publics d'eau potable, après levée des réserves et selon ajustement au coût réel

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 Vendargues.

cn

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 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 délibération du Conseil de Métropole et par le représentant légal de « SARL PARADIS ».
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.

ST

Réunions de coordination entre les différentes 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 et des plannings de travaux par chaque maître d'ouvrage ainsi que les modalités de coordination des interventions.

- 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 - 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 Vendargues.
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 Vendargues.

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.

S 9

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 « SARL PARADIS » 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 le constructeur en son siège social.

Fait à Montpellier, le 13 JAN. 2021

En 3 exemplaires originaux

Pour Montpellier Méditerranée Métropole

Madame la Vice-Présidente dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière »

Montpellier Méditerranée Métropole * Hérault *

Coralie MANTION

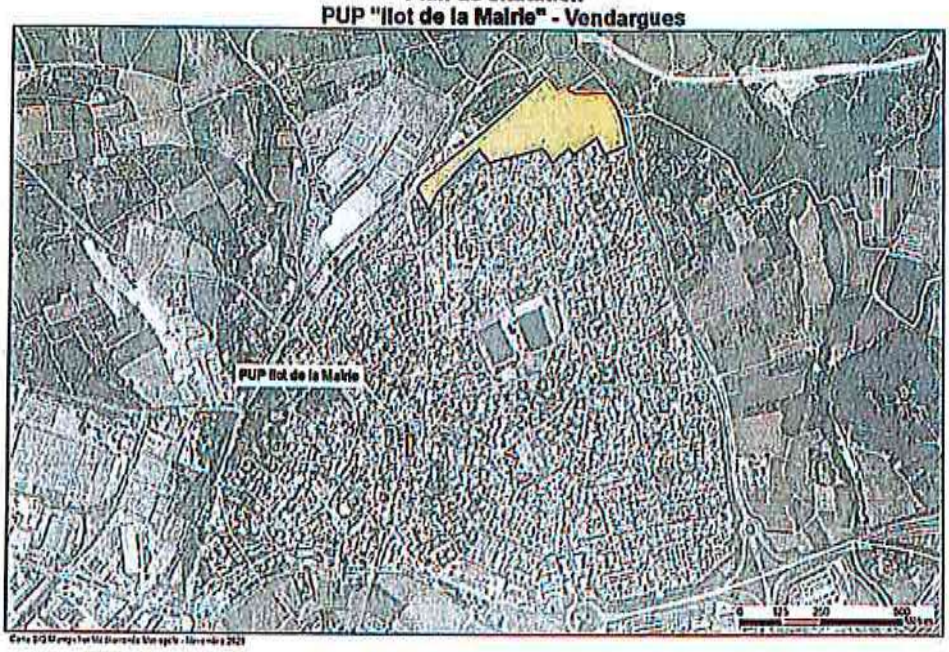
Pour la société « SARL PARADIS »

Monsieur François Aznar

ANNEXE 1– Plan de situation

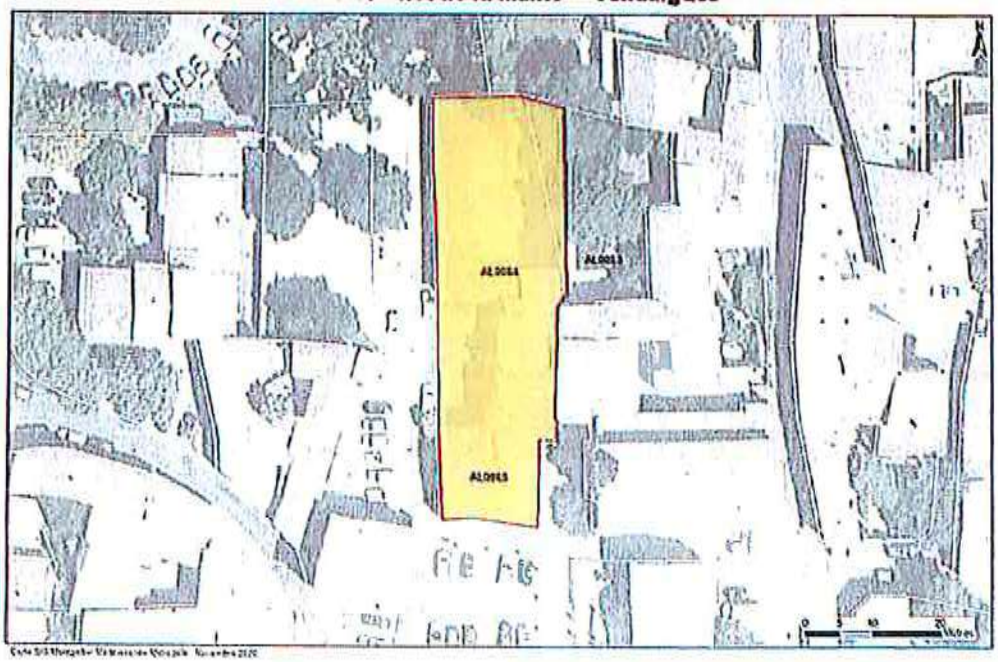
(Exonération de TA - part métropolitaine - pour 10 ans)

Plan de situtation
PUP "Ilot de la Mairie" - Vendargues

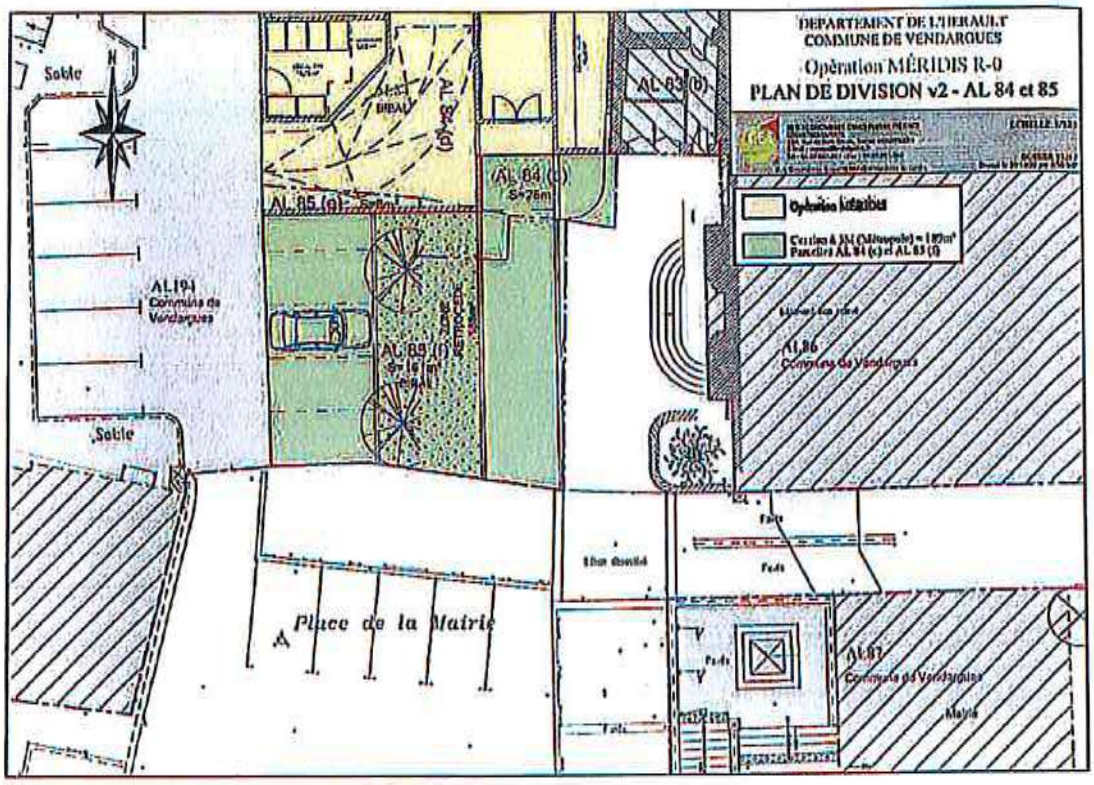


ANNEXE 2– Périmètre d'application de la présente convention de Projet Urbain Partenarial « Ilot de la Mairie » (Exonération de TA - part métropolitaine - pour 10 ans)

PUP "Ilot de la Mairie" - Vendargues



ANNEXE 3 : Plan de division



Décision n° MD2022-091

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 ' Cœur de village ' avec la société ' SAS HELENIS ' sur la Commune de Vendargues

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 de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 23 juin 2021 ;

CONSIDÉRANT :
- le projet immobilier porté par la société « SAS HELENIS » qui projette la construction de 42 logements, de 5 commerces et de 4 locaux d'activités sur une unité foncière d'environ 2 068 m² sur les parcelles AL0066p, AL0067 – AL0068 – AL0069 – AL0070 – AL0071 et AL0072 ;

- que la réalisation de ce programme nécessite la réalisation d'équipements publics d'infrastructure pour un montant prévisionnel de 984 675,68 € HT ;

- que Montpellier Méditerranée Métropole assurera la maîtrise d'ouvrage des équipements publics d'infrastructure relatifs à l'aménagement de la voirie et est concédante de la concession de distribution publique d'électricité ;

- que la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole assurera la maîtrise d'ouvrage des équipements publics d'infrastructure relatifs au service public de l'eau (extension et renforcement du réseau d'adduction en eau potable) ;

- qu'il y a lieu de signer une convention de PUP dite « cœur de village » en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « SAS HELENIS » ;

- que la participation de la société « SAS HELENIS » 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 « cœur de village », ci-après figurant en annexe n°1 à la présente décision, s'élève à 458 903,36 € HT dont :

- 440 885,36 € HT, incluant un apport foncier valorisé à hauteur de 14 940 € en ce qui concerne les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- 18 018 € HT en ce qui concerne les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole ;

- qu'en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, Montpellier Méditerranée Métropole, la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole percevront directement la contribution financière de la société « SAS HELENIS », permettant de concourir au financement des équipements publics dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage.

DECIDE

ARTICLE 1 : Le projet de convention de PUP « cœur de village », annexé à la présente décision, entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « SAS HELENIS » représentée par Monsieur Jean-François GAPILLOUT est approuvé.

ARTICLE 2 : Le montant prévisionnel de la participation totale à la charge de la société « SAS HELENIS », dans le cadre de la convention précitée, s'élève à 458 903,36 € HT, incluant un apport foncier valorisé à hauteur de 14 940 € HT.

ARTICLE 3 : Montpellier Méditerranée Métropole percevra directement, auprès de la société ci-dessus citée, 440 885,36 € HT incluant un apport foncier valorisé à hauteur de 14 940 € HT ;

ARTICLE 4 : La Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole percevra directement, auprès de la société ci-dessus citée, 18 018 € HT.

ARTICLE 5 : La part intercommunale de la taxe d'aménagement, sur le périmètre de la convention de PUP « cœur de village », selon le plan en annexe n°1 à la présente, sera exonérée pendant 10 ans.

ARTICLE 6 : Les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de Montpellier Méditerranée Métropole.

ARTICLE 7 : 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 8 : 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 11 févr. 2022

Madame la Vice-Présidente
Signé.

Coralie MANTION

Publiée le : 14 févr. 2022
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-243400017-20220101-181088-CC-1-1
Acte certifié exécutoire
Envoi Préfecture : 14 févr. 2022
Réception en Préfecture : 14 févr. 2022

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Annexe 1 : Plan de situation et périmètre d'application de la convention de PUP
- Annexe 2 : Projet de convention de PUP "Coeur de Village"

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 VENDARGUES

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

« COEUR DE VILLAGE »

AVEC LA SOCIETE « SAS HELENIS »

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 CONSTRUCTEUR 8

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

ARTICLE 9 - TRANSFERT DE L'AUTORISATION D'URBANISME - MUTATION 9

ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT 10

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 – MESURES DE PUBLICITES 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 société « SAS HELENIS » ayant son siège social 1366 avenue des Platanes 34970 Lattes, Immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 491 095 386, représentée par Monsieur Jean-François GAPILLOUT.

Ci-après désigné « le constructeur »,

Et,

Montpellier Méditerranée Métropole
Représentée par Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière », agissant en vertu de la décision N °MD2022-091.

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole ».

Préambule

Le cœur de village de Vendargues est la zone la plus ancienne de la commune. Il comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des équipements publics, commerces, services et activités diverses de proximité. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce secteur est classé en zone UA du PLU.

La société « SAS HELENIS » projette la démolition du bâti ancien existant pour réaliser une opération mixte de logements, commerces et locaux d'activités sur une unité foncière d'environ 2 068m² sur les parcelles AL0066p, AL0067 – AL0068 – AL0069 – AL0070 – AL0071 et AL0072.

Le programme prévisionnel de cette opération de construction prévoit la création de 42 logements, de 5 commerces et 4 locaux d'activités en rez-de-chaussée pour une surface de plancher totale d'environ 3 909 m². Le projet comptabilise 83 places de stationnement en R-1.

La société « SAS HELENIS » a confié la conception du projet de construction à « Tourre Sanchis architecte », société d'architecture.

Compte tenu de sa localisation et de sa programmation, 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.

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 « SAS HELENIS » représentée par Monsieur Jean-François GAPILLOUT, 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

S

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 2 à la présente convention et représente environ 2 068 m² dans le cœur de village à Vendargues.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

La réalisation de ce programme nécessite (voir plan en annexe 3 de la présente convention) :

- <u>Des travaux d'aménagements de l'espace public comprenant :</u>
  - Le réaménagement de la Rue du Teyron : Elargissement des trottoirs, création de stationnement et réfection de la chaussée ;
  - La requalification de la Rue de la Fontaine : Traitement de la voie en zone de rencontre, végétalisation, et création de stationnement ;
  - La requalification de la Rue Général Berthézène : Traitement de la voie en zone de rencontre, végétalisation, et sécurisation de l'entrée de l'opération ;
  - Le réaménagement du parking dit « Bonnet » (ancienne bibliothèque) ;
  - L'aménagement de la place de la Mairie et de ses abords ;
  - La rénovation de l'éclairage public ;
  - Reprise du réseau pluvial ;
  - La sécurisation des modes doux.

- <u>Des travaux sur le réseau d'adduction électrique.</u>

- <u>Des travaux sur le réseau d'adduction en eau potable, comprenant :</u>
  - Le renforcement du réseau d'alimentation en eau.

Le constructeur 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.

S

Sur cette base, le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, ainsi évalué en phase avant-projet, est fixé à **984 675.68 € H.T.** et se ventile comme suit :

Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.
Travaux d'aménagements de l'espace public (dont foncier)	*Montpellier Méditerranée Métropole*	953 545,50 €
Travaux sur le réseau d'adduction en eau potable (AEP)	*Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole*	18 018,00 €
Travaux sur le réseau d'adduction électrique (40% du montant pris en charge par ENEDIS)	*Montpellier Méditerranée Métropole*	13 112,18 €
Total général du programme		**984 675,68 €**
Pour information uniquement : Total général du programme + MOA 3%		1 014 215,95 €

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

Pour rappel, il est entendu que ce coût prévisionnel ne prend pas en compte les équipements propres (cf. article L.332-15 du Code l'urbanisme) à l'opération d'aménagement ou de construction.

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 du constructeur, soit un montant prévisionnel de **458 903.36 € H.T, intégrant un apport foncier de 14 940 €**, répartit comme suit :

Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.	A la charge de "Helenis"				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 (dont foncier)	*Montpellier Méditerranée Métropole*	953 545,50 €	45%	433 018,05 €	14 940,00 €	418 078,05 €	55%	520 527,45 €
Travaux sur le réseau d'adduction en eau potable (AEP)	*Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole*	18 018,00 €	Forfait	18 018,00 €		18 018,00 €	0%	- €
Travaux sur le réseau d'adduction électrique (40% du montant pris en charge par ENEDIS)	*Montpellier Méditerranée Métropole*	13 112,18 €	60%	7 867,31 €		7 867,31 €		- €
Total général du programme		**984 675,68 €**		**458 903,36 €**		**443 963,36 €**		**520 527,45 €**
Pour information uniquement : Total général du programme + MOA 3%		1 014 215,95 €		458 903,36 €		443 963,36 €		550 067,72 €

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement ou 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 Vendargues et que le premier versement mentionné à l'article 8 sera réalisé.

Une réunion de coordination entre les différents maîtres d'ouvrage publics et les constructeurs sera organisée dans les conditions décrites à l'article 12 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, 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, 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 de 458 903.36 € H.T, intégrant un apport foncier de 14 940 €.

Enfin, si pour quelque cause que ce soit, l'opération objet du permis d'aménager 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, procèdera(ont) au paiement de la participation financière, visée aux article 5 et 7, selon les modalités suivantes :

S

- Contribution foncière :

Le constructeur s'engage à apporter en paiement les terrains non bâtis au domaine public de Montpellier Méditerranée Métropole ci-après conformément à l'article 5 de la présente convention et précisé à l'annexe N°4 de la présente convention :

- Parcelle cadastrée « AL0067 » d'une superficie de 3.1 m² pour une valeur évaluée à hauteur de 50€ du m/², soit 155 € ;
- Parcelle cadastrée « AL0068 » d'une superficie de 19m² pour une valeur évaluée à hauteur de 50€ du m/², soit 950 € ;
- Parcelle cadastrée « AL0069 » d'une superficie de 46 m² pour une valeur évaluée à hauteur de 50€ du m/², soit 2 300 € ;
- Parcelle cadastrée « AL0070 » d'une superficie de 43.8 m² pour une valeur évaluée à hauteur de 50€ du m/², soit 2 190 € ;
- Parcelle cadastrée « AL0071 » d'une superficie de 91.2m² pour une valeur évaluée à hauteur de 50€ du m/², soit 4 560 € ;
- Parcelle cadastrée « AL0072 » d'une superficie de 95.7m² pour une valeur évaluée à hauteur de 50€ du m/², soit 4 785 €.

Soit une superficie totale de 298.8m², estimée à 14 940€. Ces unités foncières seront apportées par le constructeur à la date de démarrage des travaux de voirie.

- 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 HELENIS » aux différentes personnes publique, maîtres d'ouvrages des équipements publics	Versement n°1	Versement n°2	Versement n°3
Montpellier Méditerranée Métropole	50% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction	40% de la somme douze mois après la déclaration d'ouverture de chantier	Le solde à la fin des travaux des équipements publics d'infrastructure
Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole	50% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction	Le solde dix-huit mois après la déclaration d'ouverture de chantier	-

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 Vendargues.

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 2, est de 10 ans à compter de la date d'exécution des mesures de publicités 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 de la convention, devront être signés par, Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente dûment habilitée et par le représentant légal de « SAS HELENIS ».
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 réajusté, 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 réajustement 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 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.

S

- 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 - MESURES DE PUBLICITE DE LA PRESENTE CONVENTION

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 Vendargues.

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 Vendargues.

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 23 FEV. 2022
En 3 exemplaires originaux

Pour Montpellier Méditerranée Métropole

Madame la Vice-Présidente dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière »

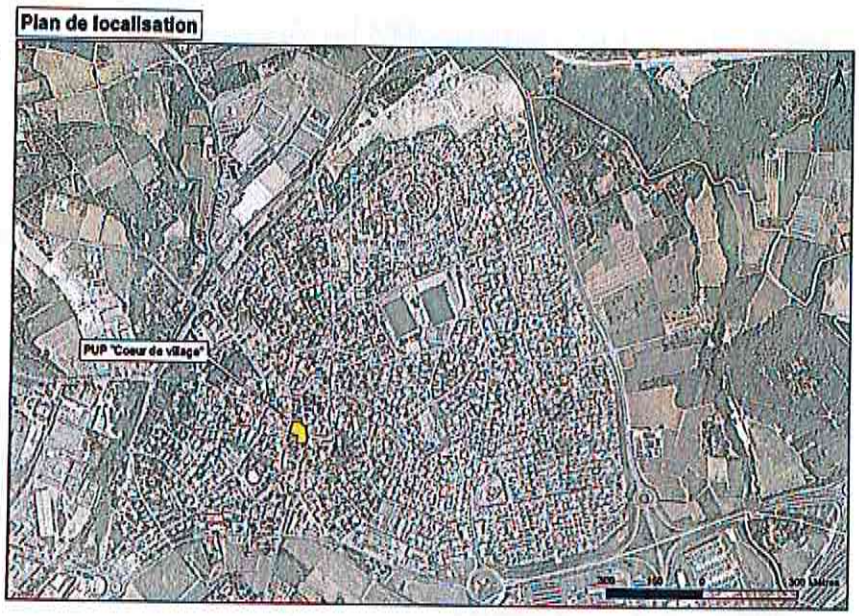
Coralie MANTION

Pour la société « SAS HELENIS »

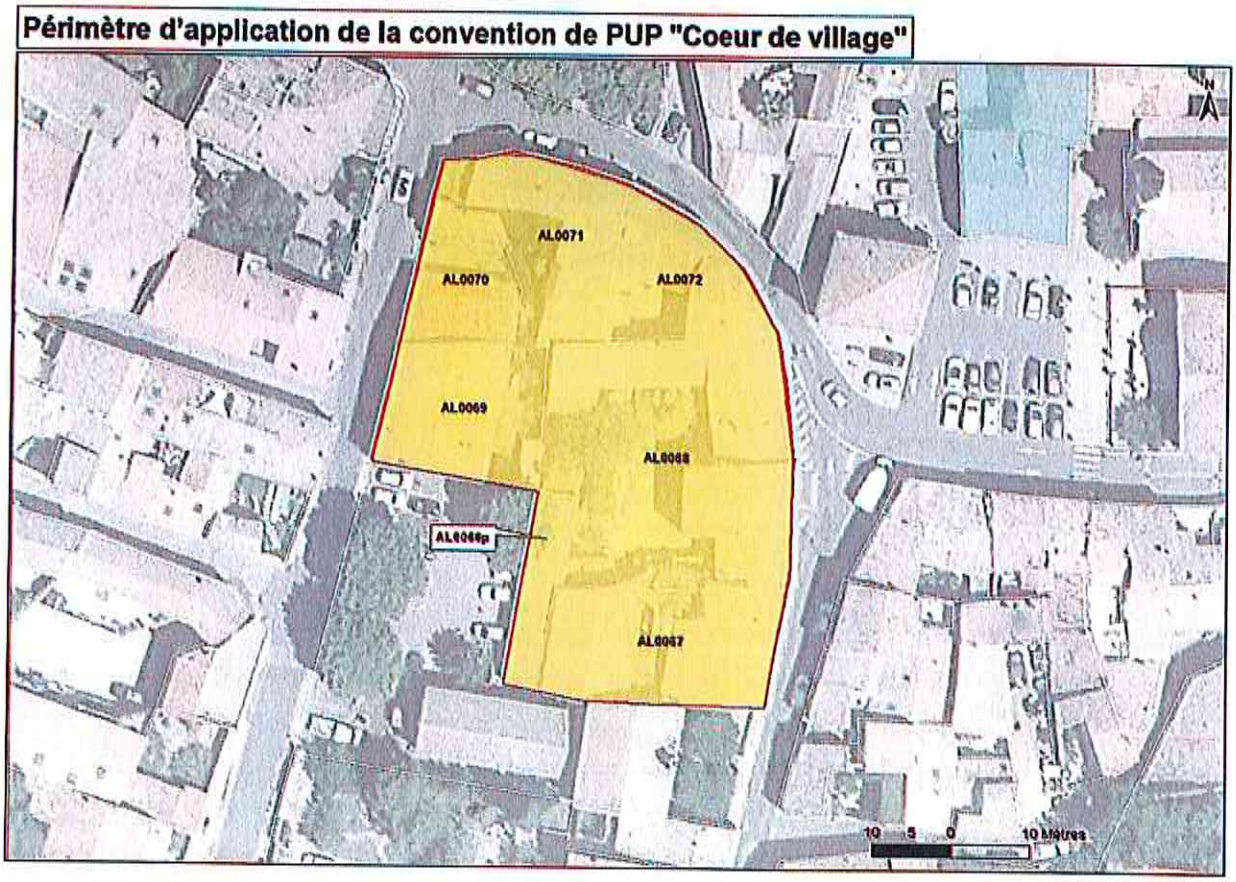
HELENIS
AUDACE / 1366 Avenue des Platanes
34970 LATTES-BOIRARGUES
Tél. 04 99 63 23 23 - Fax 04 99 61 12 92
S.A.S. au capital de 4.000.000 € - SIREN 491 095 386

Le Directeur Général
Monsieur Jean-François GAPILLOUT

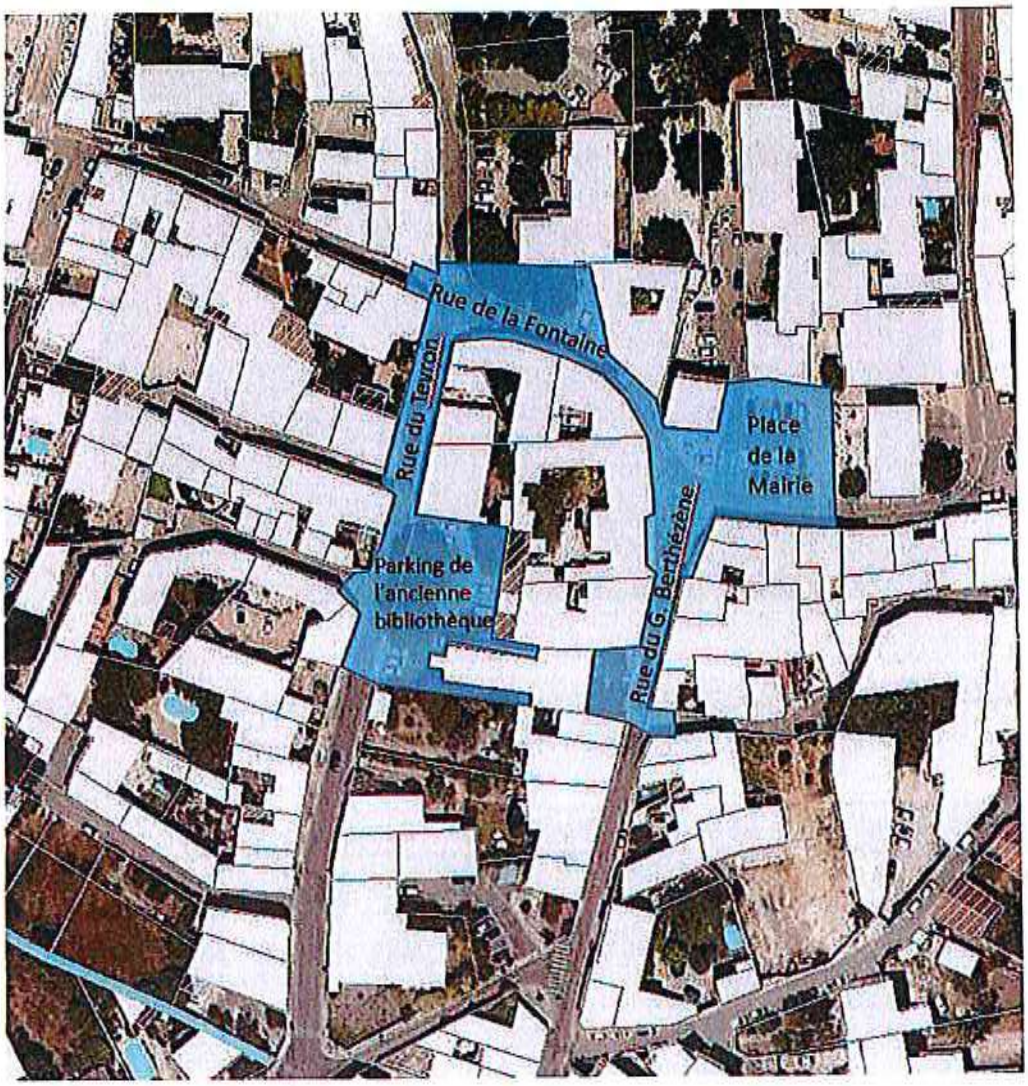
ANNEXE 1– Plan de situation

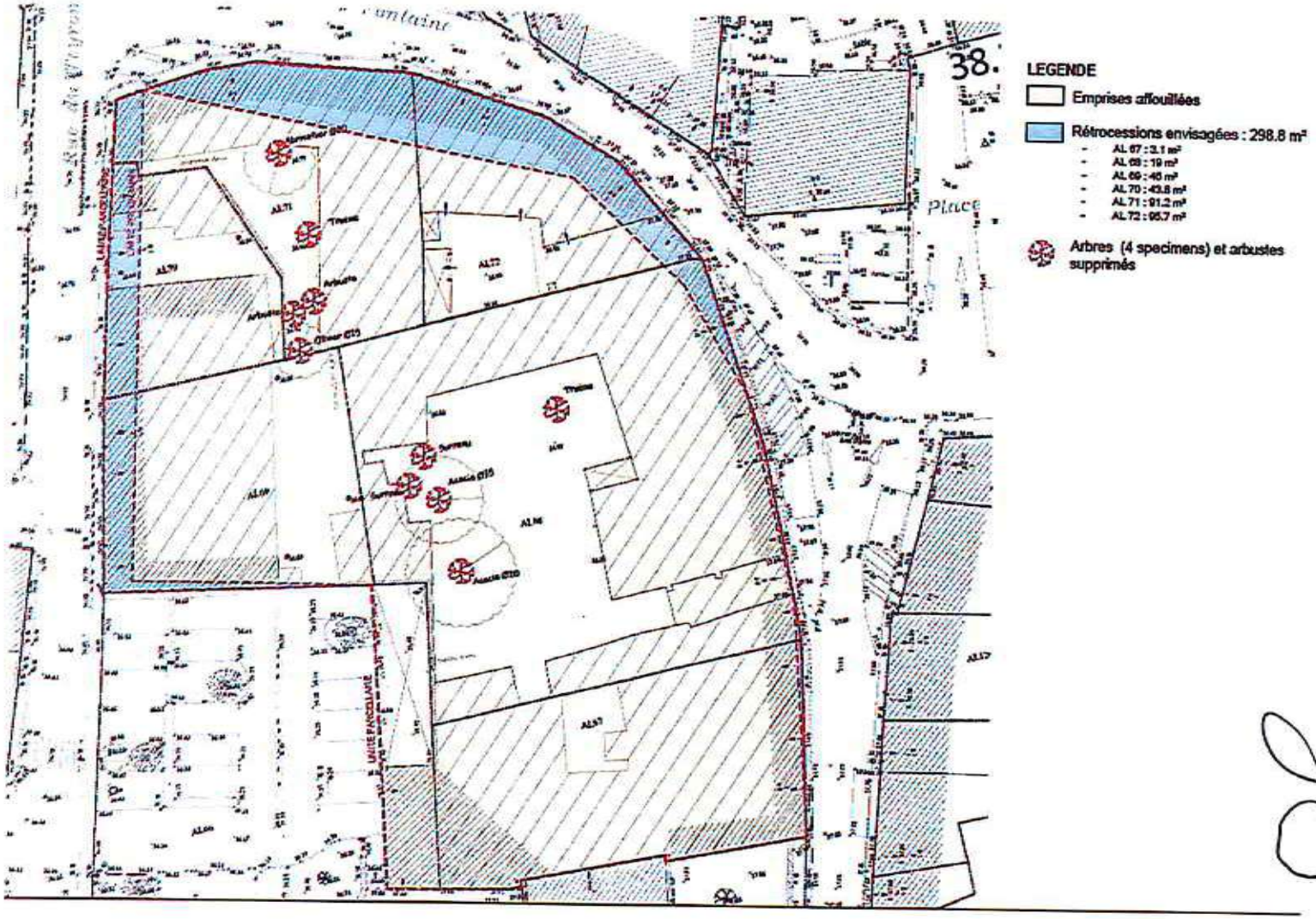


ANNEXE 2– Périmètre d'application de la présente convention de Projet Urbain Partenarial « Cœur de village » (Exonération de TA - part métropolitaine - pour 10 ans)



ANNEXE 3 : Périmètre du programme de travaux d'espace public d'infrastructure



S

Annexe 4 : Plan des rétrocessions