

Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.)

ANNEXES

Projets Urbains Partenariaux

- 4.10.-



SEANCE ORDINAIRE DU 14 DÉCEMBRE 2016

Extrait du Registre des Délibérations

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

Nombre de membres en exercice : 92

Etaient présents :

M. F. ABERT, Mme L. ACQUIER, M. J.-M. ALAUZET, M. J.-F. AUDRIN, M. G. BALAZUN, M. G. BARRAL, Mme V. BARTHAS-ORSAL, Mme M. BODKIN, M. P. BONNAL, Mme S. BOUALLAGA, Mme A. BRISSAUD, Mme R. BUONO, M. R. CAIZERGUES, M. R. CALVAT, Mme M. CASSAR, M. G. CASTRE, Mme C. CLARAC, M. R. COTTE, Mme C. DARDE, Mme T. DASYLVA, M. H. DE VERBIZIER, Mme V. DEMON, M. T. DEWINTRE, M. J.-M. DI RUGGIERO, M. J. DOMERGUE, Mme C. DONADA, 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, M. J.-P. GRAND, Mme I. GUIRAUD, Mme C. HART, Mme R. ILLAIRE, Mme C. JABADO, Mme F. JAMET, Mme S. JANNIN, M. P. KRZYZANSKI, M. G. LANNELONGUE, M. A. LARUE, M. M. LEVITA, Mme C. LÉVY-RAMEAU, Mme E. LLORET, M. J.-M. LUSSERT, M. M. MAJDOUL, M. J. MALEK, Mme C. MARION, Mme I. MARSALA, M. H. MARTIN, M. J.-L. MEISSONNIER, M. C. MEUNIER, Mme P. MIRALLES, M. J.-P. MOURE, M. A. MOYNIER, Mme C. NAVARRE, M. G. PASTOR, M. Y. PELLET, M. E. PENSO, Mme V. PEREZ, M. E. PETIT, M. J. RAYMOND , M. J.-P. RICO, M. H. ROUILLEAULT, Madame Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Mme M-H. SANTARELLI, M. Philippe SAUREL, M. N. SEGURA, M. S. TORTORICI, Mme I. TOUZARD, M. B. TRAVIER, M. J. VERA, Mme A. YAGUE, M. R. YOUSSEUS, .

Pouvoir(s):

M. T. BREYSSE à Mme I. GUIRAUD, M. C. COUR à Mme I. MARSALA, M. J.-L. COUSQUER à M. A. EL KANDOUSSI, Mme A. DESTAILLATS à M. J.-L. MEISSONNIER, M. L. JAOUÏ à Mme J. GALABRUN-BOULBES, Mme S. KERANGUEVEN à M. S. TORTORICI, Mme M.-C. PANOS à M. P. BONNAL, M. E. PASTOR à Mme R. BUONO, M. T. QUILES à Mme M. CASSAR, M. R. REVOL à Mme C. JABADO, M. J.-L. SAVY à Mme P. MIRALLES.

Excusé(es):

Mme B. MICHEL

Absent(es):

M. D. BOUMAAZ, Mme P. DANAN

DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE – PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) - COMMUNE DE BAILLARGUES - SECTEUR "CENTRE VILLE" - CONVENTIONS AVEC LA SCCV "MAS DE ROUE" ET LA SNC (FDI) "PLAN DES TAUREAUX" - CONVENTION DE REVERSEMENT AVEC LA COMMUNE DE BAILLARGUES - AUTORISATION DE SIGNATURE

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

Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé le 21 juillet 2016 le périmètre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) sur un secteur « Centre Ville » sur la commune de Baillargues et a autorisé le Président à signer les conventions de PUP établies entre la Métropole, la SCCV « Mas de Roue » et FDI Promotion, ainsi que la convention de reversement d'une partie des produits financiers à la commune de Baillargues afin de réaliser des équipements publics de compétence communale.

Le périmètre du PUP ainsi que le programme d'équipements publics à réaliser dans le cadre du PUP ayant évolué, il convient d'abroger la délibération du 21 juillet 2016 et de délibérer sur les nouvelles modalités du projet de PUP.

Le secteur du « Centre ville » d'une superficie de 2,8 ha comprend les parcelles AH 29, 216, 217, 260, 265 et AP 254. Le projet d'aménagement d'ensemble de ce secteur consiste en la création d'environ 377 logements (dont une résidence seniors de 119 logements et 62 logements sociaux), correspondant à 22 805 m² de SDP. Il générerait environ 660 habitants supplémentaires et la réalisation de nouveaux équipements publics.

La société SCCV « Mas de roue » et la SNC (FDI) « Plan des taureaux » envisagent de réaliser deux projets qui s'inscrivent dans le cadre de cet aménagement d'ensemble dont un a fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire :

- Pour la SCCV « Mas de roue » (sise 55 avenue d'Espagne, 64600 Anglet) : une opération de 180 logements (dont 61 logements sociaux) sur la parcelle AP 254,
- Pour la SNC (FDI) « Plan des taureaux » (sise 123 bis avenue de Palavas, 34 070 Montpellier) : une opération dénommée « Plan des Taureaux » de 196 logements sur les parcelles AH 29, 216, 217, 260, 265.

Afin de permettre la mise en œuvre dans de bonnes conditions des projets portés par la SCCV « Mas de roue » et la SNC (FDI) « Plan des taureaux » et conformément au Code de l'urbanisme il est prévu de conclure entre ces deux sociétés et Montpellier Méditerranée Métropole des conventions de Projet Urbain Partenarial. L'objet de ce Projet Urbain Partenarial est de permettre la prise en charge financière par la SCCV « Mas de roue » et la SNC (FDI) « Plan des taureaux » d'une partie des équipements publics rendus nécessaires par ces opérations, l'autre partie étant prise en charge d'une part par Montpellier Méditerranée Métropole et d'autre part par la Commune de Baillargues. Les aménagements publics consistent principalement en l'aménagement d'espaces publics (rues et places, y compris extension de réseau pluvial), le raccordement ERDF, et en la réalisation d'une ½ salle de classe supplémentaire dans les groupes scolaires de Baillargues.

Les équipements scolaires étant de compétence communale, ils seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage communal, il est donc prévu le reversement par la Métropole à la Commune de Baillargues des produits du PUP versés à la Métropole pour la réalisation d'une ½ salle de classe, la convention de reversement à intervenir entre la Métropole et la Commune de Baillargues précise les modalités de ce reversement, estimé à 567 000 € HT.

Le coût total des équipements à réaliser a été évalué à 2 202 573,00 € H.T. (acquisitions foncières, études et travaux) dont 1 959 527,00 € H.T. sera mis à la charge des constructeurs (part correspondant aux besoins des futurs habitants du périmètre), 63 000 € seront financés par la commune de Baillargues et 180 046 € par Montpellier Méditerranée Métropole.

Les conventions de Projet Urbain Partenarial proposent donc de mettre à la charge :

- de la SCCV « Mas de roue » une part qui s'élève à 39 % du montant à la charge des constructeurs, soit un montant de 765 000,00 € H.T. (non soumis à la TVA).

- De la SNC (FDI) « Plan des taureaux » une part qui s'élève à 61 % du montant à la charge des constructeurs, soit un montant de 1 194 527,00 € H.T. (non soumis à la TVA).

Lesdites conventions seront passées entre Montpellier Méditerranée Métropole et la SCCV « Mas de roue » et entre Montpellier Méditerranée Métropole et la SNC (FDI) « Plan des taureaux ». Elles préciseront toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière.

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial, annexé à la convention, inclut l'emprise du terrain d'assiette des projets portés par la SCCV « Mas de roue » et la SNC (FDI) « Plan des taureaux ». Il définit le foncier soumis au régime de participation financière du Projet Urbain Partenarial et exonère ces parcelles de Taxe d'Aménagement (part intercommunale) pour une durée de 10 ans.

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

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

- abroger la délibération n° 13989 du 21 juillet 2016,
- approuver la délimitation du périmètre de PUP ci-joint et des modalités de partage des coûts des équipements qui seront mis à la charge des constructeurs intervenant dans ce périmètre tel que défini ci-avant,
- approuver les projets de convention de Projet Urbain Partenarial établis entre Montpellier Méditerranée Métropole, la SCCV "Mas de roue" et la SNC (FDI) "Plan des taureaux",
- approuver le projet de convention de reversement des produits financiers du présent Projet urbain Partenarial établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Baillargues,
- dire que les dépenses et les recettes sont inscrites au Budget principal de la Métropole chapitre 908,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer les conventions précitées ainsi que tout document afférent à cette affaire.

Ne participent pas au débat et ne prennent part au vote : Mme V. DEMON, Mme C. LÉVY-RAMEAU, M. Y. PELLET, M. N. SEGURA.

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

Certifié Exécutoire

Publié le : 20/12/16

Déposé En Préfecture

Le : 20/12/16

Numéro de l'acte :

034-243400017-20161214-lmc1135334-

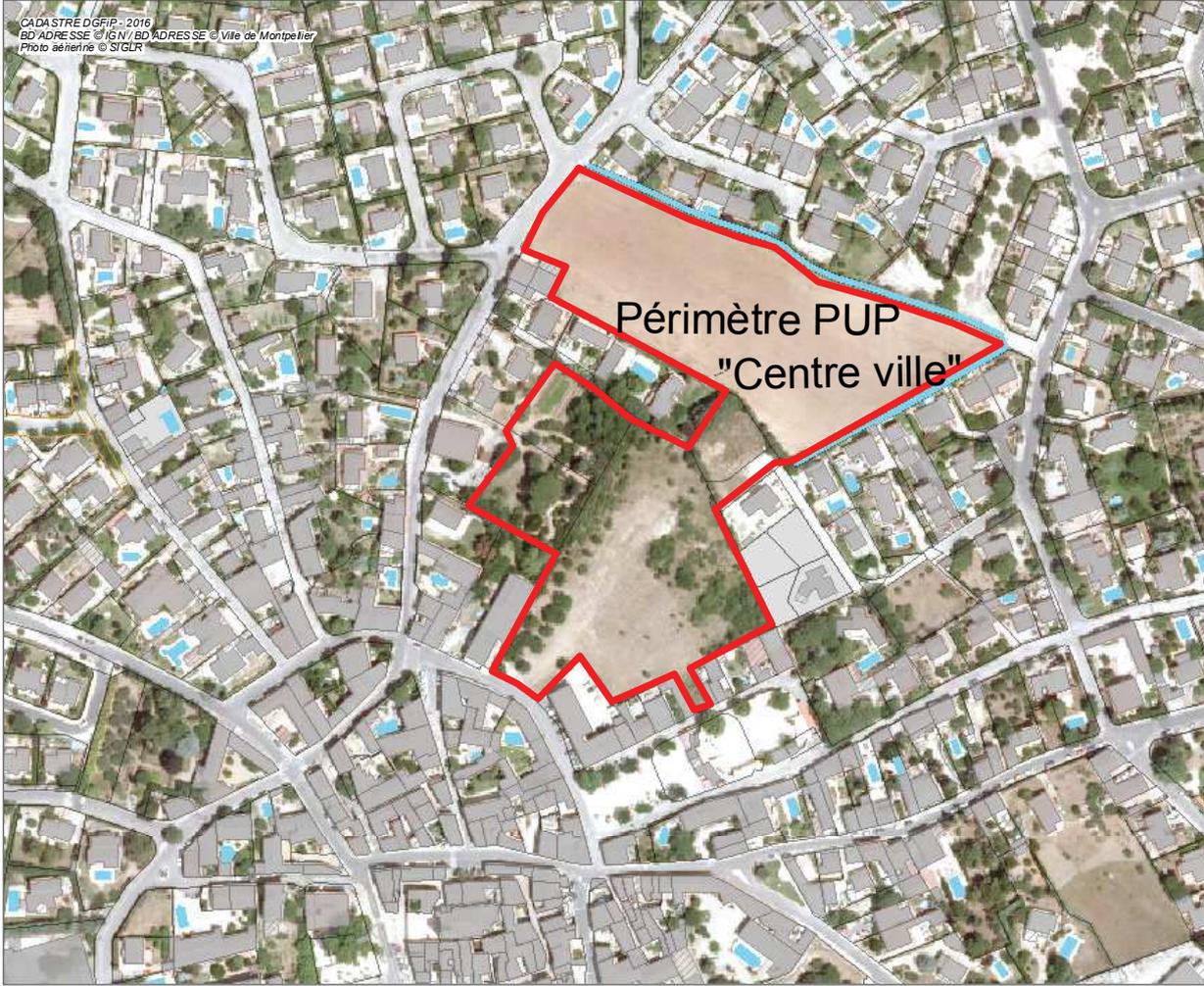
DE-1-1

Fait à Montpellier, le 20/12/16
Pour extrait certifié conforme à
l'original.
Le Président,

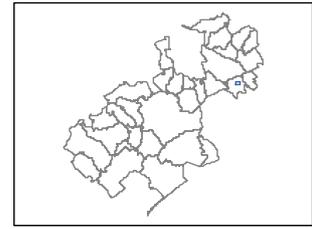
SIGNÉ

M. Philippe SAUREL.

Périmètre PUP



CADASTRE DGFiP - 2016
BD ADRESSE © IGN/ BD ADRESSE © Ville de Montpellier
Photo aérienne © SIGLR



Montpellier Méditerranée Métropole
Légende 18/10/2016

- Réseaux hydrographiques
- limite ne formant pas de parcelle
- parapet ou aqueduc
- tunnel
- † cimetière
- piscine
- Voie Privée
- Bâtiment dur
- Bâtiment léger
- Parcelles
- Parcelles rejetées
- Subdivisions fiscales
- Communes
- Red: Band_1
- Green: Band_2
- Blue: Band_3

SIG Montpellier Méditerranée Métropole - Document non contractuel sans valeur juridique.





COMMUNE DE BAILLARGUES

SECTEUR « CENTRE VILLE »

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Handwritten signature and the number 1.

ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

L'opération de construction de logements réalisés par SNC « Plan des taureaux » (FDI Promotion) et la SCCV « Mas de Roue » se situe rue de l'ancien cimetière. Le périmètre global de convention PUP porte sur les parcelles AH29, 216, 217, 260, 265, et AP 254. Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention.

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

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Ce projet nécessite la réalisation des équipements publics suivants, induits notamment par l'opération d'aménagement suscitée et l'apport d'une population nouvelle estimée environ 660 habitants :

- la réalisation de 1 ½ salle de classe supplémentaire sur la commune de Baillargues,
- l'aménagement :
 - o de la rue du cimetière et rue croix Jalle (dont l'extension du réseau d'eaux pluviales),
 - o du plan du Picachou,
 - o de la rue des entrepôts,
- l'aménagement de la place des taureaux,
- l'aménagement d'un premier parking public côté place des taureaux,
- le raccordement ERDF en vue de l'installation d'un transformateur électrique,
- l'aménagement d'un second parking public de 10 places au nord du projet accompagné d'une aire de jeux pour enfants.

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

ARTICLE 4 – COUTS DES EQUIPEMENTS

Le coût total des équipements à réaliser est fixé à **2 202 573 € H.T.** Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, d'acquisitions foncières et aléas, ainsi que le coût des équipements à réaliser.

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T.
Rue du cimetière et rue croix Jalle	85 279 €
Plan du Picachou	105 893 €
Extension réseau pluvial	102 380 €
Rue des entrepôts	55 168 €

Place des taureaux	149 324 €
Parking public vers place des taureaux : acquisitions foncières	776 662 €
Parking public vers place des taureaux : aménagement	222 814 €
Raccordement ERDF	15 053 €
Parking 10 places + aires de jeux	60 000 €
Une salle de classe et demie	630 000 €
Total	2 202 573 €

ARTICLE 5 – PARTAGE DES COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de conventions de PUP sera mis à la charge des constructeurs, soit **1 959 527 € H.T.** selon les modalités de calcul suivant (voir calcul annexe 2) :

- 90 % du coût total H.T. des salles de classes,
- 100 % du coût total H.T. de l'extension du réseau d'eaux pluviales et de l'aménagement des parkings,
- 100% de la contribution ERDF nécessaire à l'opération,
- 70 % du coût total H.T. de l'aménagement des rues de l'ancien cimetière et Croix de Jalle, ainsi que du Plan du Picachou,
- 40% du coût total H.T. de l'aménagement de la place des taureaux et de la rue des entrepôts.

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

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

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

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

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

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'étaient pas achevés dans les délais ci-dessus, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seraient alors restituées au promoteur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

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

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

Cette fraction étant estimée (voir calcul en annexe 3) à **39 %** de la part à la charge des promoteurs agissant dans le cadre du périmètre du projet pour un montant de **765 000 € HT**.

Le montant de la participation totale à la charge de la société SCCV « Mas de roue » s'élève par conséquent au montant définitif de **765 000 € HT**.

ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT

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

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

ARTICLE 9 - TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

La SCCV « Mas de roue » a déposé une demande de permis de construire le 21 octobre 2016 (PC n° 034 02216M0031

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le promoteur 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 promoteur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

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

ARTICLE 11 - PFAC

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

ARTICLE 12 - EVOLUTION DE LA CONVENTION



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

ARTICLE 13 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

La SCCV « Mas de roue » a déposé une demande de permis de construire le 21 octobre 2016 (PC n° 034 02216M0031).

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

ARTICLE 14 - LITIGES

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

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

ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR

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

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

ARTICLE 16 - EFFETS

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

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

ARTICLE 17 - FORMALITES DE PUBLICITE

Conformément aux articles R332-25-1 et R332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public au siège de la Métropole et en mairie de Baillargues. 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 Baillargues. 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.



ACTE 7344
11021

ARTICLE 18 - 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 Promoteur, en son siège social

Fait à Montpellier

Le 17/01/2017

En 4 exemplaires originaux

Pour Montpellier méditerranée Métropole ; Pour la SCCV « Mas de roue »

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

Stéphanie JANNIN



Le directeur Général,

Mickael RUEL

SCCV MAS DE ROUE

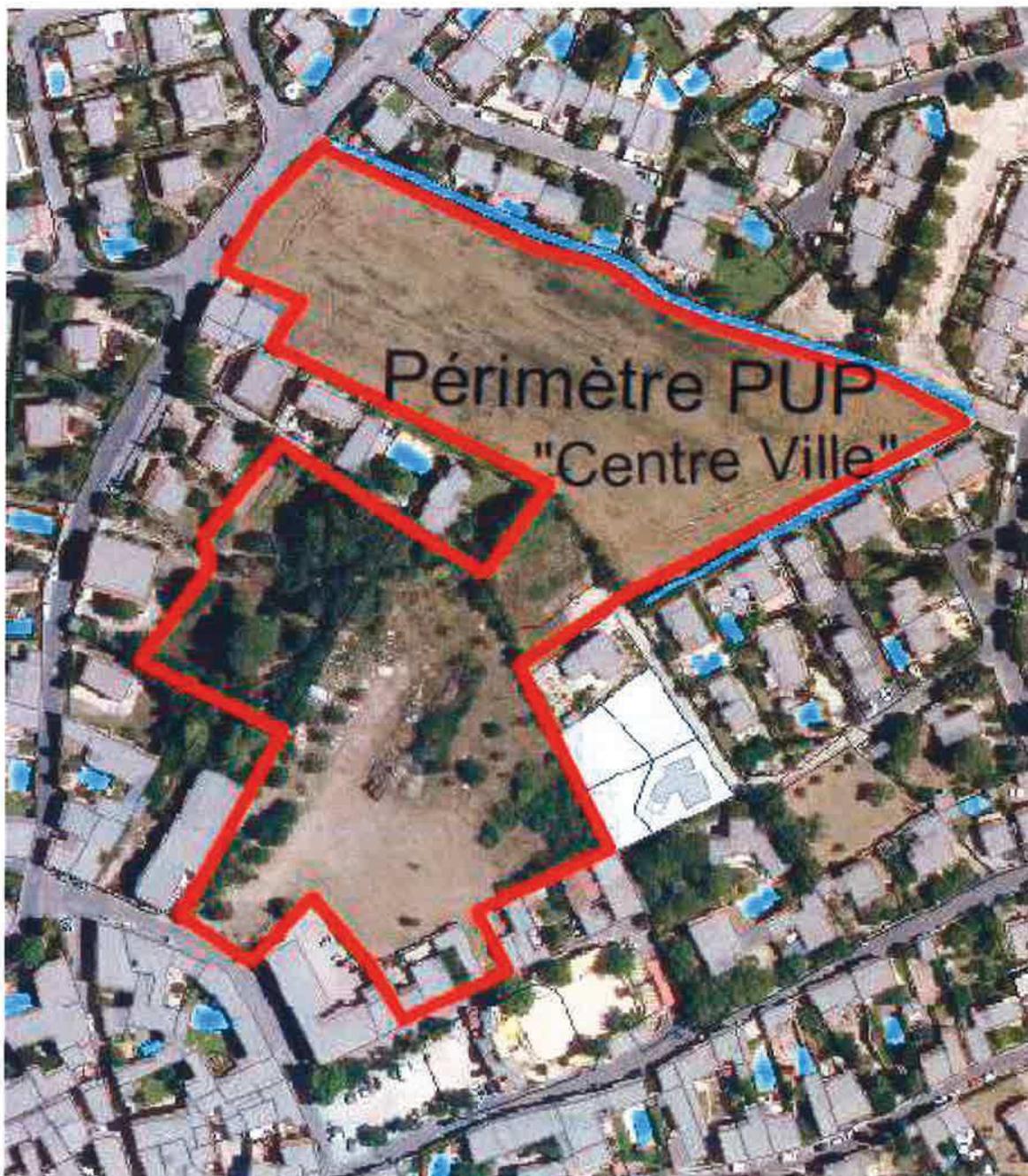
Tél. : 05 59 03 13 00 - Fax : 05 59 03 04 11

55 Avenue d'Espagne - BP 80215

64602 ANGLET CEDEX - RCS BAYONNE : 809 044 175

APE 4110D - SCCV au capital de 900 €

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



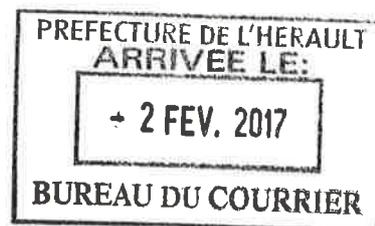
Two handwritten signatures in black ink, one to the left and one to the right, positioned at the bottom right of the page.

**ANNEXE 2 – Détail des coûts d’opération du Projet Urbain Partenarial
Montpellier Méditerranée Métropole / 2 aménageurs**

PROGRAMME D'EQUIPEMENTS		A LA CHARGE DU SECTEUR		A LA CHARGE COMMUNE		A LA CHARGE DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	
Nature des équipements publics	Coût H.T.	%	Montant H.T.	%	Montant H.T.	%	Montant H.T.
1 1/2salle de classe	630 000,00	90%	567 000,00 €	10%	63 000,00 €	0%	0,00 €
Sous-total superstructure:	630 000,00		567 000,00 €		63 000,00 €	0%	0,00 €
Rue ancien cimetière, rue croix Jalle et Plan du Picachou	191 172,00	70%	133 821,00			30%	57 351,00 €
Extension réseau pluvial rue ancien cimetière	102 380,00	100%	102 380,00			0%	0,00 €
Place des taureaux et rue des entrepôts	204 492,00	40%	81 797,00			60%	122 695,00 €
Parking vers place des taureaux	999 476,00	100%	999 476,00			0%	0,00 €
Contribution ERDF	15 053,00	100%	15 053,00			0%	0,00 €
Parking nord 10 places	60 000,00	100%	60 000,00			0%	0,00 €
Sous-total infrastructure:	1 572 573,00		1 392 527,00		0,00 €		180 046,00 €
Subventions envisageables	0,00		0,00 €		0,00 €		0,00 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME déduction faite des subventions	2 202 573,00		1 959 527,00 €		63 000,00 €		180 046,00 €

ANNEXE 3 – Tableau répartition entre les 2 promoteurs

	Réf cadastrales	Nature du projet	Nb de logements	infrastructure	superstructure	%	Montant TOTAL PUP H.T.	%
SNC (FDI) « Plan des taureaux »	AH 29 AH 216 AH 217 AP 260 AP 265	Logements en accession libre	196	766 871,00	427 656,00	75%	1 194 527,00	61%
SCCV "Mas de roue"	AP 254	Résidence séniors (accession libre)	119	361 076,00	0	0		
		Logements sociaux financés en PLUS et PLAI répartition non précisée	62	262 580,00	139 344,00	25%		
TOTAL			377	1 392 527,00 €	567 000€		1 959 527,00 €	100%



COMMUNE DE BAILLARGUES

SECTEUR « CENTRE VILLE »

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL



SOMMAIRE

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

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 SNC Plan des Taureaux (FDI Promotion), ayant son siège social 123 bis avenue de Palavas à Montpellier (34078) – immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro B 392 452 470 représentée par Philippe MARTIN,

Ci-après désigné « le promoteur »,

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 habilitée aux présentes par délibération en date

~~24 novembre~~ 2016,

14 décembre

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole »,

La société SNC Plan des Taureaux ou toute société se substituant

Ci après dénommé par les mots « le promoteur »

J. P. N.

Sur le territoire de la commune de Baillargues, SNC Plan des Taureaux (FDI Promotion) et la SCCV « Mas de Roue » envisagent de réaliser dans le centre ville un ensemble de logements sur un foncier d'environ 2,8 ha.

Cet aménagement d'ensemble inséré dans le tissu urbain existant, porte sur 377 logements, et prévoit :

- Une opération dénommée « Plan des taureaux » de 196 logements portée par la SNC « Plan des Taureaux » (FDI Promotion),
- la construction de 180 logements, dont une résidence seniors de 119 logements et 61 logements sociaux) portée par la SCCV « Mas de roue ».

La commune devra prendre en compte l'apport de population générée par les programmes de logement dans sa programmation de salles de classe dans les écoles. Le projet nécessite également un certain nombre de travaux d'aménagements de voirie et de réseaux en périphérie immédiate du site afin d'assurer son intégration urbaine.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par Stéphanie JANNIN – Vice- Présidente déléguée au développement durable et à l'aménagement du territoire ; et la société SNC Plan des Taureaux (FDI Promotion), représentée par Monsieur Philippe MARTIN, futur promoteur, se sont entendues pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme ci-après :

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

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

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

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

ARTICLE 1 - OBJET

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

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

ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

L'opération de construction de logements réalisés par SNC Plan des Taureaux (FDI Promotion) et la SCCV « Mas de Roue » se situe rue de l'ancien cimetière. Le périmètre global de convention PUP porte sur les parcelles AH29, 216, 217, 260, 265, et AP 254. Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention.

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

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Ce projet nécessite la réalisation des équipements publics suivants, induits notamment par l'opération d'aménagement suscitée et l'apport d'une population nouvelle estimée environ 660 habitants :

- la réalisation de 1 ½ salle de classe supplémentaire sur la commune de Baillargues,
- l'aménagement :
 - o de la rue du cimetière et rue croix Jalle (dont l'extension du réseau d'eaux pluviales),
 - o du plan du Picachou,
 - o de la rue des entrepôts,
- l'aménagement de la place des taureaux,
- l'aménagement d'un premier parking public côté place des taureaux,
- le raccordement ERDF en vue de l'installation d'un transformateur électrique,
- l'aménagement d'un second parking public de 10 places au nord du projet accompagné d'une aire de jeux pour enfants.

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

ARTICLE 4 - COUTS DES EQUIPEMENTS

Le coût total des équipements à réaliser est fixé à **2 202 573 € H.T.** Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, d'acquisitions foncières et aléas, ainsi que le coût des équipements à réaliser.

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T.
Rue du cimetière et rue croix Jalle	85 279 €
Plan du Picachou	105 893 €
Extension réseau pluvial	102 380 €
Rue des entrepôts	55 168 €

Place des taureaux	149 324 €
Parking public vers place des taureaux : acquisitions foncières	776 662 €
Parking public vers place des taureaux : aménagement	222 814 €
Raccordement ERDF	15 053 €
Parking 10 places + aires de jeux	60 000 €
Une salle de classe et demie	630 000 €
Total	2 202 573 €

ARTICLE 5 - PARTAGE DES COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de conventions de PUP sera mis à la charge des constructeurs, soit **1 959 527 € H.T.** selon les modalités de calcul suivant (voir calcul annexe 2) :

- 90 % du coût total H.T. des salles de classes,
- 100 % du coût total H.T. de l'extension du réseau d'eaux pluviales et de l'aménagement des parkings,
- 100% de la contribution ERDF nécessaire à l'opération,
- 70 % du coût total H.T. de l'aménagement des rues de l'ancien cimetière et Croix de Jalle, ainsi que du Plan du Picachou,
- 40% du coût total H.T. de l'aménagement de la place des taureaux et de la rue des entrepôts.

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

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

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

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

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

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'étaient pas achevés dans les délais ci-dessus, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seraient alors restituées au promoteur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

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

La SNC Plan des Taureaux (FDI Promotion) s'engage, dans le cadre de la mise en œuvre des autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération, à verser la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 3 nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Cette fraction étant estimée (voir calcul en annexe 3) à **61 %** de la part à la charge des promoteurs agissant dans le cadre du périmètre du projet pour un montant de **1 194 527 € HT**.

Le montant de la participation totale à la charge de la société SNC « Plan des taureaux » (FDI Promotion) s'élève par conséquent au montant définitif de **1 194 527 € HT** dont **776 662,00 € H.T en apport de foncier** pour la réalisation du parking vers la place plan des taureaux (parcelles AH 32, 33, 34) et donc un solde payable en numéraire d'une somme de **417 865,00 €**.

ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT

Le promoteur SNC Plan des Taureaux (FDI Promotion) s'engage à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la totalité de la participation au coût des équipements publics mentionnés aux présentes dans les conditions ci-après :

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

ARTICLE 9 - TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

La SNC « Plan des Taureaux » (FDI Promotion) a déposé une demande de permis de construire le 2 août 2016 (PC n°034 022 16 M 0028).

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le promoteur 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 promoteur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

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

ARTICLE 11 - PFAC

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

ARTICLE 12 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 13 – DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

La SNC « Plan des Taureaux » (FDI Promotion) a déposé une demande de permis de construire le 2 août 2016 (PC n°034 022 16 M 0028).

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

ARTICLE 14 - LITIGES

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

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

ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR

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

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

ARTICLE 16 - EFFETS

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

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

ARTICLE 17 - FORMALITES DE PUBLICITE

Conformément aux articles R332-25-1 et R332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public au siège de la Métropole et en mairie de Baillargues. 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 Baillargues. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Métropole mentionné au R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE

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

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

Fait à Montpellier

Le **13 1 JAN. 2017**

En 4 exemplaires originaux

Pour Montpellier méditerranée Métropole ;

Pour la SNC « Plan des taureaux » (FDI Promotion) ;

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

Stéphanie JANNIN



Le directeur ~~Général~~

Philippe MARTIN

SNC PLAN DES TAUREAUX

123 bis avenue de Palavas

CS 10006

34078 MONTPELLIER

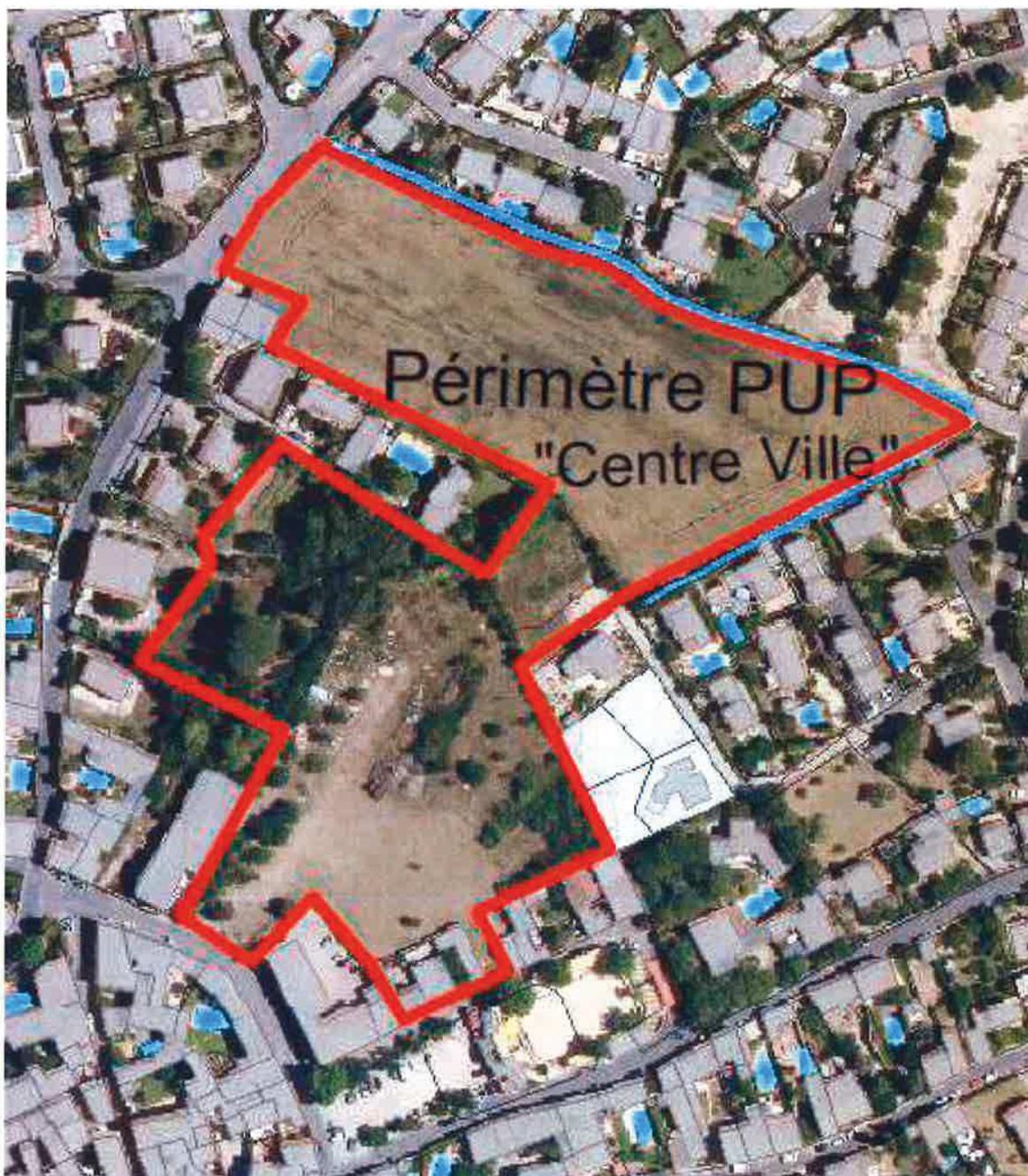
Tel: 04.67.69.66.40

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE:

- 2 FEV. 2017

BUREAU DU COURRIER

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



**ANNEXE 2 – Détail des coûts d'opération du Projet Urbain Partenarial
Montpellier Méditerranée Métropole / 2 aménageurs**

PROGRAMME D'EQUIPEMENTS		A LA CHARGE DU SECTEUR		A LA CHARGE COMMUNE		A LA CHARGE DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE	
Nature des équipements publics	Coût H.T.	%	Montant H.T.	%	Montant H.T.	%	Montant H.T.
1 1/2salle de classe	630 000,00	90%	567 000,00 €	10%	63 000,00 €	0%	0,00 €
Sous-total superstructure:	630 000,00		567 000,00 €		63 000,00 €	0%	0,00 €
Rue ancien cimetière, rue croix Jalle et Plan du Picachou	191 172,00	70%	133 821,00			30%	57 351,00 €
Extension réseau pluvial rue ancien cimetière	102 380,00	100%	102 380,00			0%	0,00 €
Place des taureaux et rue des entrepôts	204 492,00	40%	81 797,00			60%	122 695,00 €
Parking vers place des taureaux	999 476,00	100%	999 476,00			0%	0,00 €
Contribution ERDF	15 053,00	100%	15 053,00			0%	0,00 €
Parking nord 10 places	60 000,00	100%	60 000,00			0%	0,00 €
Sous-total infrastructure:	1 572 573,00		1 392 527,00		0,00 €		180 046,00 €
Subventions envisageables	0,00		0,00 €		0,00 €		0,00 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME déduction faite des subventions	2 202 573,00		1 959 527,00 €		63 000,00 €		180 046,00 €

ANNEXE 3 – Tableau répartition entre les 2 promoteurs

	Réf cadastrales	Nature du projet	Nb de logements	infrastructure	superstructure	%	Montant TOTAL PUP H.T.	%
SNC (FDI) « Plan des taureaux »	AH 29 AH 216 AH 217 AP 260 AP 265	Logements en accession libre	196	766 871,00	427 656,00	75%	1 194 527,00	61%
SCCV "Mas de roue"	AP 254	Résidence seniors (accession libre)	119	361 076,00	0	0		
		Logements sociaux financés en PLUS et PLAI répartition non précisée	62	262 580,00	139 344,00	25%		
TOTAL			377	1 392 527,00 €	567 000€		1 959 527,00 €	100%

PN d-



SEANCE ORDINAIRE DU 29 MARS 2017

Extrait du Registre des Délibérations

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

Nombre de membres en exercice : 92

Etaient présents :

M. F. ABERT, Mme L. ACQUIER, M. J.-M. ALAUZET, M. G. BALAZUN, M. G. BARRAL, Mme V. BARTHAS-ORSAL, Mme M. BODKIN, M. P. BONNAL, Mme S. BOUALLAGA, M. D. BOUMAAZ, M. T. BREYSSE, Mme A. BRISSAUD, M. R. CAIZERGUES, Mme M. CASSAR, M. G. CASTRE, Mme C. CLARAC, M. R. COTTE, M. C. COUR, M. J.-L. COUSQUER, Mme P. DANAN, Mme C. DARDE, M. H. DE VERBIZIER, Mme V. DEMON, Mme A. DESTAILLATS, M. J.-M. DI RUGGIERO, M. J. DOMERGUE, Mme C. DONADA, Mme M. DRAY-FITOUSSI, M. P. DUDIEUZERE, M. J.-N. FOURCADE, M. M. FRAYSSE, Mme J. FRÊCHE, Mme J. GALABRUN-BOULBES, M. J.-P. GRAND, Mme I. GUIRAUD, Mme C. HART, Mme R. ILLAIRE, Mme C. JABADO, Mme S. JANNIN, M. L. JAOLU, Mme S. KERANGUEVEN, M. P. KRZYZANSKI, M. A. LARUE, 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, M. C. MEUNIER, Mme P. MIRALLES, M. J.-P. MOURE, M. A. MOYNIER, Mme M.-C. PANOS, M. E. PASTOR, M. G. PASTOR, M. Y. PELLET, Mme V. PEREZ, M. E. PETIT, M. T. QUILES, M. J. RAYMOND , M. R. REVOL, M. J.-P. RICO, M. H. ROUILLEAULT, Mme B. ROUSSEL-GALIANA, Mme M.-H. SANTARELLI, M. Philippe SAUREL, M. J.-L. SAVY, M. N. SEGURA, M. S. TORTORICI, Mme I. TOUZARD, M. B. TRAVIER, M. J. VERA, Mme A. YAGUE, M. R. YOUSSEUS, .

Pouvoir(s):

M. J.-F. AUDRIN à Mme I. GUIRAUD, Mme R. BUONO à Mme C. DONADA, M. R. CALVAT à M. T. BREYSSE, Mme T. DASYLVA à Mme I. MARSALA, M. T. DEWINTRE à M. L. JAOLU, M. A. EL KANDOUSSI à Mme C. LÉVY-RAMEAU, Mme M. FOURCADE à M. J.-M. ALAUZET, Mme I. GANIÉL à M. C. MEUNIER, M. G. LANNELONGUE à M. J. DOMERGUE, M. M. MAJDOUL à M. J.-P. MOURE, M. H. MARTIN à Mme C. HART, Mme B. MICHEL à M. J.-L. SAVY, Mme C. NAVARRE à Mme C. MARION, M. E. PENSO à Mme I. TOUZARD.

Absent(es):

Mme F. JAMET

DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE – PROJET URBAIN PARTENARIAL - COMMUNE DE BAILLARGUES - SECTEUR "ROUTE IMPÉRIALE" - CONVENTIONS AVEC LES SOCIÉTÉS OCEANIS PROMOTION ET EUROPEAN HOMES - CONVENTIONS DE REVERSEMENT AU SYNDICAT MIXTE GARRIGUES CAMPAGNE ET À LA COMMUNE DE BAILLARGUES - AUTORISATION DE SIGNATURE

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

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Le PUP est défini, notamment, aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R332-25 à R332-25-3 du même code.

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

Sur le territoire de Baillargues, le « secteur Route impériale » d'une superficie de 1,6 ha comprend les parcelles AC 15, 16, 17, 149, 151, 191, 195, 204, 209, 210 et AC 266 situées de part et d'autre de la route impériale. Le projet d'aménagement d'ensemble de ce secteur consiste en la construction de 148 logements (dont 38 logements sociaux) et 9 606 m² de Surface De Plancher (SDP). Il générerait environ 300 habitants supplémentaires et la réalisation de nouveaux équipements publics.

Les sociétés OCEANIS PROMOTION et EUROPEAN HOMES envisagent de réaliser trois projets qui s'inscrivent dans le cadre de cet aménagement d'ensemble, dont deux ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire par la société OCEANIS PROMOTION :

- pour la société OCEANIS PROMOTION : deux opérations de 100 (dont 38 logements sociaux) et 8 logements,
- pour la société EUROPEAN HOMES : une opération de 40 logements (dont 10 logements sociaux).

Afin de permettre la mise en œuvre dans de bonnes conditions des projets portés par la société OCEANIS PROMOTION et conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, il est prévu de conclure entre cette société et Montpellier Méditerranée Métropole un contrat de Projet Urbain Partenarial (PUP).

L'objet de ce Projet Urbain Partenarial est de permettre la prise en charge financière par la société OCEANIS PROMOTION d'une partie des équipements publics nécessaires, liés à l'arrivée d'une population supplémentaire, l'autre partie étant prise en charge par Montpellier Méditerranée Métropole, le Syndicat Mixte Garrigues Campagnes et la commune de Baillargues. Les aménagements publics sont décrits dans les projets de convention de PUP. Ils consistent principalement en l'aménagement des carrefours d'accès au projet, au renforcement des réseaux d'alimentation en eau potable et d'eaux usées, en la réalisation d'une salle de classe supplémentaire dans les groupes scolaires de Baillargues ainsi que la création de cinq places supplémentaires en crèche.

Concernant les équipements de compétence communale : les équipements scolaires et les crèches (estimés à 675 000 € HT.) réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale, il est prévu le reversement par la Métropole à la commune de Baillargues des produits financiers versés pour la réalisation d'une salle de classe et de cinq places en crèche. La convention de reversement à intervenir entre la Métropole et la commune de Baillargues précisera les modalités de ce reversement, estimé à 607 500 € HT.

Concernant le renforcement du réseau d'alimentation en eau potable : le Syndicat Mixte Garrigues Campagne a fait savoir que des travaux d'extension du réseau d'adduction générale en eau potable et de renforcement de certaines conduites d'alimentation sont nécessaires afin de permettre le

raccordement des nouvelles opérations de logements programmées sur le territoire de la commune de Baillargues (besoins nouveaux en eau potable estimés pour une population nouvelle occupant 900 nouveaux logements).

Le montant des travaux d'extension du réseau d'adduction générale en eau potable est estimé à 696 000 € HT. Le Syndicat Mixte Garrigues Campagne prendra à sa charge 73 200 € HT soit environ 11 % des coûts et les 622 800 € H.T. soit environ 89 % restant sera à la charge des nouvelles opérations qui portent sur la réalisation de 900 logements à terme.

Le nombre de logements des opérations réalisées sur le secteur de la Route impériale est de 148 et représente donc 16,4 % des 900 logements. La participation demandée dans le cadre du PUP de la Route impériale sera donc égale à 16,4 % des coûts mis à la charge des différents aménageurs, soit 102 416 € HT.

Les travaux d'alimentation en eau potable étant de la compétence du Syndicat Garrigues Campagne, ils seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de ce syndicat, il est prévu le reversement par la Métropole au Syndicat Garrigues Campagne des produits financiers versés pour l'extension du réseau d'adduction générale en eau potable. La convention de reversement à intervenir entre la Métropole et le Syndicat Garrigues Campagne précisera les modalités de ce reversement, estimé à 102 416 € H.T. pour le « secteur Route impériale ».

Le coût total des équipements à réaliser a ainsi été évalué à 1 102 210 € HT. (acquisitions foncières, études et travaux) dont 1 022 673 € HT. sera mis à la charge des promoteurs (part correspondant aux besoins des futurs habitants du périmètre), 12 037 € seront financés par le Syndicat Garrigues Campagne et 67 500 € seront financés par la commune de Baillargues.

La convention de Projet Urbain Partenarial propose donc de mettre à la charge de la société OCEANIS PROMOTION une part qui s'élève au total à 72 % du montant à la charge des promoteurs, soit un montant de 736 325 € HT. (non soumis à la TVA), et à la charge de la société EUROPEAN HOMES une part qui s'élève au total à 28 % du montant à la charge des promoteurs, soit un montant de 286 348 € HT.

Les conventions seront passées entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société OCEANIS PROMOTION et entre Montpellier Méditerranée Métropole et EUROPEAN HOMES. Elles préciseront toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière.

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

Le Projet Urbain Partenarial intégrant un financement de travaux d'assainissement, ce montant sera déduit de la PFAC pour ces opérations, conduisant ainsi à un montant de PFAC nul.

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

- En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :
- approuver la délimitation du périmètre de PUP ci-joint et des modalités de partage des coûts des équipements qui seront à la charge des promoteurs intervenant dans ce périmètre tel que défini ci-avant,
 - approuver les projets de convention de Projet Urbain Partenarial établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société OCEANIS PROMOTION, et entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société EUROPEAN HOMES ;
 - exonérer ces parcelles de Taxe d'Aménagement (part métropolitaine) pour une durée de 10 ans ;
 - dire que les crédits correspondants seront inscrits au budget de la Métropole ;
 - approuver les projets de convention de reversement des produits financiers du Projet Urbain Partenarial établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Baillargues, et entre Montpellier Méditerranée Métropole et le Syndicat Mixte Garrigues Campagne,
 - autoriser Monsieur le Président, à signer les conventions précitées ainsi que tout document afférent à cette affaire.

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

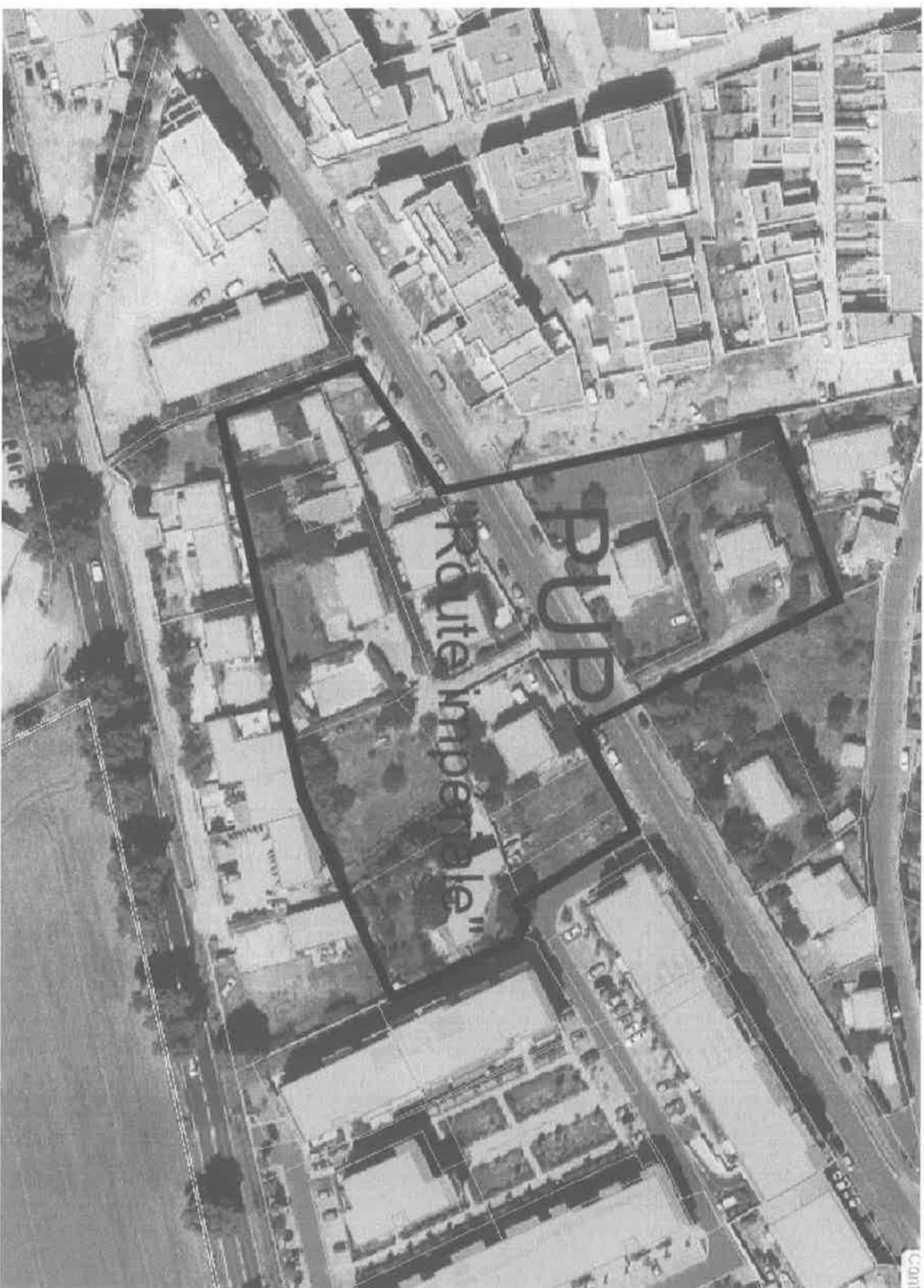
Certifié Exécutoire
Publié le : 03/04/2017
Déposé En Préfecture
Le : 03/04/17
Numéro de l'acte :
034-243400017-20170329-lmc1140429-
DE-1-1

Fait à Montpellier, le 03/04/17
Pour extrait certifié conforme à
l'original.
Le Président,

SIGNÉ

M. Philippe SAUREL.

ANNEXE 1 – Périmètre du Projet Urbain Partenarial





COMMUNE DE BAILLARGUES

SECTEUR « ROUTE IMPERIALE »

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

OCEANIS

PC n°034 022 17 M 0009

4 6

SOMMAIRE

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

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 OCEANIS PROMOTION, 125 rue Gilles Martinet à Montpellier (34077 Cédex 03) - immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 420 524 902 représentée par Mme Florelle VISENTIN-KLEIN.

Ci-après désigné « le promoteur »,

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 habilitée aux présentes par délibération en date 29 mars 2017,

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole »,

La société OCEANIS ou toute société se substituant

Ci après dénommé par les mots « le promoteur »

Sur le territoire de la commune de Baillargues, la société OCEANIS et la société EUROPEEN HOMES envisagent de réaliser plusieurs opérations de logements sur une emprise foncière totale d'environ 1,6 ha dans le secteur de la Route impériale.

Cet aménagement d'ensemble inséré dans le tissu urbain existant, porte sur 148 logements, et prévoit :

- Pour la société OCEANIS :
 - o Une première opération de 100 logements (dont 28 logements sociaux),
 - o Une seconde opération de 8 logements,
- Pour la société EUROPEAN HOMES :
 - o la construction de 40 logements (dont 10 logements sociaux).

Ce projet global nécessite la réalisation d'un certain nombre d'équipements publics :

- Le Syndicat Mixte Garrigues Campagne a fait savoir à la commune que des travaux d'extension du réseau d'adduction générale en eau potable et de renforcement de certaines conduites d'alimentation sont nécessaires afin de permettre le raccordement des nouvelles opérations de logements programmées sur le territoire de la commune (besoins nouveaux en eau potable estimés pour une population nouvelle occupant 900 nouveaux logements).
- La commune devra prendre en compte l'apport de population générée par ces programmes de logements (estimé à près de 300 personnes) dans sa programmation de salles de classe dans les écoles et de crèche.
- Le projet nécessite également un certain nombre de travaux d'aménagements de voirie et de réseaux en périphérie immédiate du site afin d'assurer son intégration urbaine.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par Stéphanie JANNIN – Vice- Présidente déléguée au développement durable et à l'aménagement du territoire, et la société OCEANIS représentée par Madame Florelle VISENTIN-KLEIN, futur promoteur, se sont entendues pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme ci-après :

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

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

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

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

Convention de projet urbain partenarial – Route impériale – mars 2017

ARTICLE 1 - OBJET

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

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

ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre global de convention PUP porte sur les parcelles AC 15, 16, 17, 149, 151, 191, 195, 204, 209, 210 et AC 266 situées de part et d'autre de la route impériale. Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention.

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

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Les différents projets situés dans ce périmètre de PUP nécessitent la réalisation des équipements publics suivants, induits notamment par l'opération d'aménagement suscitée et l'apport d'une population nouvelle estimée environ 300 habitants :

- la réalisation d'une salle de classe supplémentaire sur la commune de Baillargues,
- la création de 5 nouvelles places en crèche,
- l'aménagement de l'accès aux opérations,
- le renforcement du réseau ERDF,
- le renforcement du réseau d'assainissement et la participation au financement de la STEP,
- le renforcement du réseau d'adduction en eau potable.

Le montant des travaux d'extension du réseau d'adduction en eau potable est estimé à 696 000 € H.T. Le Syndicat Mixte Garrigues Campagne prendra à sa charge 11% des coûts (73 200 € H.T.) et les 89 % restant (622 800 € H.T.) seront à la charge des nouvelles opérations qui portent sur la réalisation de 900 logements à terme sur le territoire communal.

Le nombre de logements des opérations réalisées sur le secteur de la Route impériale est de 148 et représente 16,4 % de ces 900 logements. La participation demandée dans le cadre du PUP de la Route impériale sera donc égale à 16,4 % des coûts mis à la charge des aménageurs, soit 102 416 € H.T. (16,4% de 622 800 €).

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, prévoyant des travaux d'assainissement, la PFAC liée à l'opération ne sera donc pas exigible.

ARTICLE 4 – COUTS DES EQUIPEMENTS

Le coût total des équipements à réaliser est fixé à **1 102 210 € H.T.** Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, d'acquisitions foncières et aléas, ainsi que le coût des équipements à réaliser.

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T.
Création d'une salle de classe supplémentaire	500 000 €
Création de 5 places en crèche	175 000 €
Extension adduction et renforcement alimentation en eau potable	114 453 €
Aménagement des accès	100 000 €
Renforcement ERDF	19 008 €
Renforcement assainissement et participation financière STEP	193 749 €
Total	1 102 210 €

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 de conventions de PUP sera mis à la charge des constructeurs, soit **1 022 673 € H.T.** selon les modalités de calcul suivant (voir calcul annexe 2) :

- 90 % du coût total H.T. de la salle de classe supplémentaire et des places en crèche,
- 89 % du coût total H.T. de la part de cette opération (16,4%) dans le montant total mis à la charge des aménageurs du coût global de l'extension de l'adduction en eau potable nécessaire pour 900 logements,
- 100 % du coût total H.T. de la part de cette opération (36,3%) dans le montant total mis à la charge des aménageurs du coût global du renforcement des pompes et de la conduite de refoulement et de la participation à la STEP,
- 100 % du coût total H.T. de l'aménagement des accès,
- 100 % du coût du renforcement électrique.

Seul le montant HT de l'opération sera mis partiellement à la charge des constructeurs, la TVA applicable étant récupérée ultérieurement par la ville de Baillargues, le Syndicat Mixte Garrigues Campagne et par la Métropole.

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

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront réalisés par Montpellier Méditerranée Métropole, le Syndicat Mixte Garrigues Campagne et par la commune de Baillargues (en fonction de leurs compétences) dans un délai maximum de 10 ans suivant le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier lié à l'autorisation administrative nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

Montpellier Méditerranée Métropole, Syndicat Mixte Garrigues Campagne et la commune s'engagent toutefois à avoir réalisé, ou à avoir fait réaliser les travaux indispensables au fonctionnement des immeubles du projet, à leur desserte et à leurs branchements dans des délais compatibles avec la livraison. Les promoteurs n'étant pas en mesure de

garantir une date de livraison de leurs opérations, Montpellier Méditerranée Métropole, le Syndicat Mixte Garrigues Campagne et la commune s'engagent à s'adapter au rythme du chantier pour livrer les aménagements nécessaires au fonctionnement des immeubles.

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'étaient pas achevés dans les délais ci-dessus, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seraient alors restituées aux promoteurs, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

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

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

Cette fraction étant estimée (voir calcul en annexe 3) à **72 %** de la part à la charge des promoteurs agissant dans le cadre du périmètre du projet pour un montant de **736 325 € HT**.

Le montant de la participation totale à la charge de la société OCEANIS s'élève par conséquent au montant définitif de **736 325 € HT**.

ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT

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

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

ARTICLE 9 - TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

La société OCEANIS a déposé une demande de permis de construire :

- le 20 mars 2017 (PC n° 034 022 17 M 0009) pour 108 logements,

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le promoteur 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 promoteur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

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

ARTICLE 11 - PFAC

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, prévoyant des travaux d'assainissement, la PFAC liée à l'opération ne sera donc pas exigible.

ARTICLE 12 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 13 – DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

La société OCEANIS a déposé une demande de permis de construire :

- le 20 mars 2017 (PC n° 034 022 17 M 0009) pour 108 logements,

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

ARTICLE 14 - LITIGES

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

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

ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR

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

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

ARTICLE 16 - EFFETS

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

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

ARTICLE 17 - FORMALITES DE PUBLICITE

Convention de projet urbain partenarial – Route impériale – mars 2017

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

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE

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

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

Fait à Montpellier

Le 17/05/17

En 4 exemplaires originaux

Pour Montpellier Méditerranée Métropole ;

Pour la société OCEANIS ;

SAS OCEANIS PROMOTION
Capital : 11.000.000 €
125 Rue Gilles Martinet
CS 80014
34077 MONTPELLIER CEDEX 3
420.524.902 RCS MONTPELLIER
Le directeur Général

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

Stéphanie JANNIN

Florelle VISENTIN-KLEIN

Le Président de
Montpellier Méditerranée Métropole

Philippe SAUREL



le 29.06.17

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



5

**ANNEXE 2 – Détail des coûts d’opération du Projet Urbain Partenarial
Montpellier Méditerranée Métropole / 2 promoteurs**

PROGRAMME D'EQUIPEMENTS	Coût H.T.	A LA CHARGE DU SECTEUR		A LA CHARGE DE LA COMMUNE		A LA CHARGE DU SGC		A LA CHARGE DE MMM	
1 Salle de classe	500 000	90	450 000	10	50 000	0	0	0	0
5 places en crèche	175 000	90	157 500	10	17 500	0	0	0	0
Extension adduction et renforcement eau potable	114 453	89	102 416	0	0	11	12 037	0	0
Renforcement pompes refoulement assainissement	10 882	100	10 882	0	0	0	0	0	0
Renforcement conduite assainissement	88 147	100	88 147	0	0	0	0	0	0
Participation à la STEP	94 720	100	94 720			0	0	0	0
Traitement accès	100 000	100	100 000	0	0	0	0	0	0
Renforcement ERDF	19 008	100	19 008	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME	1 102 210		1 022 673		67 500	0	12 037		0

ANNEXE 3 – Tableau répartition entre les 2 promoteurs

	Réf cadas trales	Nature du projet	Nb de logem ents	SDP logements en m2	%	infrastructure	%	superstructure	Montant TOTAL PUP H.T.
EUROPEAN HOMES	AC 15, 16, 17.	Logements	40	2 740	28	116 248 €	28	170 100 €	286 348 €
OCEANIS	AC 149, 151, 191, 204, 210, 223, 224, 266. AC 209	Logements	108	6 866	72	298 925 €	72	437 400 €	736 325 €
TOTAL			148	9 606	100	415 173 €	100	607 500 €	1 022 673 €

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT
21 MARS 2018
DRCL - PLATEFORME

COMMUNE DE BAILLARGUES

SECTEUR « ROUTE IMPERIALE »

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

EUROPEAN HOMES 45

PC 034 022 17 M0011

MP 4

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Objet	6
ARTICLE 2 - Périmètre du projet urbain partenarial	6
ARTICLE 3 - Programme des équipements publics à réaliser.....	6
ARTICLE 4 - Coût des équipements publics à réaliser.....	7
ARTICLE 5- Partage des coûts des équipements publics à réaliser	8
ARTICLE 6 - Délais de réalisation des équipements publics.....	7
ARTICLE 7- Montant de la Participation financière due par le constructeur	8
ARTICLE 8 -Modalités de versement	8
ARTICLE 9 -Conditions suspensives.....	8
ARTICLE 10 -Information.....	8
ARTICLE 11 - Transfert du Permis - Mutation.....	8
ARTICLE 12 - Exonération de la taxe d'aménagement.....	8
ARTICLE 13 - PFAC	9
ARTICLE 14 - Evolution de la convention.....	9
ARTICLE 15 – Demande de permis de construire	9
ARTICLE 16 - Litiges.....	9
ARTICLE 17 - Entrée en vigueur	9
ARTICLE 18 - Effets	9
ARTICLE 19 -Formalités de publicité.....	9
ARTICLE 20 - Election de domicile.....	10

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 EUROPEAN HOMES 45, ayant son siège social 10 place Vendôme – immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 821 425 378 représentée par YVES COHEN, ayant donné délégation à Monsieur DOMINIQUE PAUMARD,

Ci-après désigné « le promoteur »,

Et

Montpellier Méditerranée Métropole
Représentée par Monsieur Philippe SAUREL, Président de Montpellier Méditerranée Métropole,

Ci-après désignée « Montpellier Méditerranée Métropole »,

La société EUROPEAN HOMES 45 ou toute société se substituant

Ci après dénommé par les mots « le promoteur »

Préambule

Sur le territoire de la commune de Baillargues, la société OCEANIS PROMOTION et la société EUROPEAN HOMES 45 envisagent de réaliser plusieurs opérations de logements sur une emprise foncière totale d'environ 1,6 ha dans le secteur de la Route impériale.

Cet aménagement d'ensemble inséré dans le tissu urbain existant, porte sur 148 logements, et prévoit :

- Pour OCEANIS PROMOTION:
 - o Une première opération de 100 logements (dont 28 logements sociaux),
 - o Une seconde opération de 8 logements,
- Pour la société EUROPEAN HOMES 45 :
 - o la construction de 40 logements (dont 10 logements sociaux).

Ce projet global nécessite la réalisation d'un certain nombre d'équipements publics :

- Le Syndicat Mixte Garrigues Campagne a fait savoir à la commune que des travaux d'extension du réseau d'adduction générale en eau potable et de renforcement de certaines conduites d'alimentation sont nécessaires afin de permettre le raccordement des nouvelles opérations de logements programmées sur le territoire de la commune (besoins nouveaux en eau potable estimés pour une population nouvelle occupant 900 nouveaux logements).
- La commune devra prendre en compte l'apport de population générée par ces programmes de logements (estimé à près de 300 personnes) dans sa programmation de salles de classe dans les écoles et de crèche.
- Le projet nécessite également un certain nombre de travaux d'aménagements de voirie et de réseaux en périphérie immédiate du site afin d'assurer son intégration urbaine.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par Monsieur Philippe SAUREL, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ; et la société EUROPEAN HOMES 45 représentée par Monsieur Dominique PAUMARD, futur promoteur, se sont rapprochés pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme ci-après :

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

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

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

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

Convention de projet urbain partenarial – Route impériale

ARTICLE 1 - OBJET

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

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

ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre global de convention PUP porte sur les parcelles AC 15, 16, 17, 149, 151, 191, 195, 204, 209, 210 et AC 266 situées de part et d'autre de la route impériale. Le périmètre d'application de la présente convention (AC 15, 16 et 17) est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention.

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

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Les différents projets situés dans ce périmètre de PUP nécessitent la réalisation des équipements publics suivants, induits notamment par l'opération d'aménagement suscitée et l'apport d'une population nouvelle estimée environ 300 habitants :

- la réalisation d'une salle de classe supplémentaire sur la commune de Baillargues,
- la création de 5 nouvelles places en crèche,
- l'aménagement de l'accès aux opérations,
- le renforcement du réseau ERDF,
- le renforcement du réseau d'assainissement et la participation au financement de la STEP,
- le renforcement du réseau d'adduction en eau potable.

Le montant des travaux d'extension du réseau d'adduction en eau potable est estimé à 696 000 € H.T. Le Syndicat Mixte Garrigues Campagne prendra à sa charge 11% des coûts (73 200 € H.T.) et les 89 % restant (622 800 € H.T.) seront à la charge des nouvelles opérations qui portent sur la réalisation de 900 logements à terme sur le territoire communal.

Le nombre de logements des opérations réalisées sur le secteur de la Route impériale est de 148 et représente 16,4 % de ces 900 logements. La participation demandée dans le cadre du PUP de la Route impériale sera donc égale à 16,4 % des coûts mis à la charge des aménageurs, soit 102 416 € H.T. (16,4% de 622 800 €).

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, prévoyant des travaux d'assainissement, la PFAC liée à l'opération ne sera donc pas exigible.

ARTICLE 4 – COÛTS DES EQUIPEMENTS

Le coût total des équipements à réaliser est fixé à **1 102 210 € H.T.** Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, d'acquisitions foncières et aléas, ainsi que le coût des équipements à réaliser.

Dénomination de l'équipement public	Coût H.T.
Création d'une salle de classe supplémentaire	500 000 €
Création de 5 places en crèche	175 000 €
Extension adduction et renforcement alimentation en eau potable	114 453 €
Aménagement des accès	100 000 €
Renforcement ERDF	19 008 €
Renforcement assainissement et participation financement SEP	193 749 €
Total	1 102 210 €

ARTICLE 5 – PARTAGE DES COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de conventions de PUP sera mis à la charge des constructeurs, soit **1 022 673 € H.T.** selon les modalités de calcul suivant (voir calcul annexe 2) :

- 90 % du coût total H.T. de la salle de classe supplémentaire et des places en crèche,
- 89 % du coût total H.T. de la part de cette opération (16,4%) dans le montant total mis à la charge des aménageurs du coût global de l'extension de l'adduction en eau potable nécessaire pour 900 logements,
- 100 % du coût total H.T. de la part de cette opération (36,3%) dans le montant total mis à la charge des aménageurs du coût global du renforcement des pompes et de la conduite de refoulement et de la participation à la STEP,
- 100 % du coût total H.T. de l'aménagement des accès,
- 100 % du coût du renforcement électrique.

Seul le montant HT de l'opération sera mis partiellement à la charge des constructeurs, la TVA applicable étant récupérée ultérieurement par la ville de Baillargues, le Syndicat Mixte Garrigues Campagne et par la Métropole.

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

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront réalisés par Montpellier Méditerranée Métropole, le Syndicat Mixte Garrigues Campagne et par la commune de Baillargues (en fonction de leurs compétences) dans un délai maximum de 10 ans suivant le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier lié à l'autorisation administrative nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

Montpellier Méditerranée Métropole, Syndicat Mixte Garrigues Campagne et la commune s'engagent toutefois à avoir réalisé, ou à avoir fait réaliser les travaux indispensables au fonctionnement des immeubles du projet, à leur desserte et à leurs branchements dans des délais compatibles avec la livraison. Le promoteur n'étant pas en mesure de

Convention de projet urbain partenarial – Route impériale

garantir une date de livraison de son opération, Montpellier Méditerranée Métropole, le Syndicat Mixte Garrigues Campagne et la commune s'engagent à s'adapter au rythme du chantier pour livrer les aménagements nécessaires au fonctionnement des immeubles.

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'étaient pas achevés dans les délais ci-dessus, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seraient alors restituées au promoteur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

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

La société EUROPEAN HOMES 45 s'engage, dans le cadre de la mise en œuvre des autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de ses opérations, à verser la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 3 nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Cette fraction étant estimée (voir calcul en annexe 3) à **28 %** de la part à la charge du promoteur agissant dans le cadre du périmètre du projet pour un montant de **286 348 € HT**.

Le montant de la participation totale à la charge de la société EUROPEAN HOMES 45 s'élève par conséquent au montant définitif de **286 348 € HT**.

Toutefois, dans l'hypothèse où le coût effectif global des équipements publics tel que résultant des marchés publics d'étude et de travaux contractés par la commune de BAILLARGUES et Montpellier Méditerranée Métropole, se révélait d'un montant inférieur, le montant de la participation serait ramené au coût effectif.

ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT

La société EUROPEAN HOMES 45 s'engage à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la totalité de la participation au coût des équipements publics mentionnés aux présentes dans les conditions ci-après :

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

ARTICLE 9 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La réalisation des équipements publics prévus par l'article 3 ainsi que le fondement et le versement de la participation à la charge d'EUROPEAN HOMES 45 étant conditionnés, en application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme et du principe de nécessité qu'il institue, par la mise en œuvre effective de l'opération visée à l'article 1, la présente convention est passée sous les conditions suspensives suivantes, stipulées au bénéfice de la BAILLARGUES, de Montpellier Méditerranée Métropole et d'EUROPEAN HOMES 45 :

- 1) Absence de tout recours, dans le délai de droit commun, contre la délibération instituant le présent Projet Urbain Partenarial et contre la présente convention.
- 2) Obtention, par EUROPEAN HOMES 45, de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du programme immobilier défini à l'article 1, à savoir :
 - Un permis de construire de 40 logements.

Cette autorisation devra être devenue définitive.

Etant entendu que la présente convention ne présume pas de la décision que prendra la commune de BAILLARGUES à l'issue de l'instruction, au titre de la police de l'Urbanisme, en application de la réglementation en vigueur.

- 3) Renonciation du Préfet à toute prescription au titre de l'archéologie préventive, ou, en cas de prescription d'un diagnostic et/ou d'une fouille archéologique, obtention d'une attestation préfectorale de libération de la totalité de l'emprise du terrain d'assiette du permis de construire susvisé.

Convention de projet urbain partenarial – Route impériale

- 4) Intervention des actes authentiques d'acquisition au bénéfice d'EUROPEAN HOMES 45 (ou, par substitution, de toute autre société du groupe EUROPEAN HOMES) pour la totalité des parcelles visées dans l'exposé liminaire.

ARTICLE 10 – INFORMATION

EUROPEAN HOMES 45 informera dans les meilleurs délais la commune de BAILLARGUES et Montpellier Méditerranée Métropole de la réalisation de la troisième et quatrième condition suspensive.

ARTICLE 11 - TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

La société EUROPEAN HOMES 45 a déposé une demande de permis de construire n°03402217M0011 le 24 mars 2017.

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le promoteur 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 promoteur 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 12 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

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

ARTICLE 13 - PFAC

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, prévoyant des travaux d'assainissement, la PFAC liée à l'opération ne sera donc pas exigible.

ARTICLE 14 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 15 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

La société EUROPEAN HOMES 45 a déposé une demande de permis de construire n°03402217M0011 le 24 mars 2017. Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, le promoteur insérera dans toute demande de permis de construire portant sur les biens visés aux présentes un extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 16 - LITIGES

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

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

ARTICLE 17 - ENTREE EN VIGUEUR

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

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

ARTICLE 18 - EFFETS

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

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

ARTICLE 19 - FORMALITES DE PUBLICITE

Convention de projet urbain partenarial – Route impériale

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



Convention de projet urbain partenarial – Route impériale

**ANNEXE 2 – Détail des coûts d’opération du Projet Urbain Partenarial
Montpellier Méditerranée Métropole / 2 promoteurs**

PROGRAMME D'EQUIPEMENTS	Coût H.T.	A LA CHARGE DU SECTEUR		A LA CHARGE DE LA COMMUNE		A LA CHARGE DU SGC		A LA CHARGE DE MMM	
1 Salle de classe	500 000	90	450 000	10	50 000	0	0	0	0
5 places en crèche	175 000	90	157 500	10	17 500	0	0	0	0
Extension adduction et renforcement eau potable	114 453	89	102 416	0	0	11	12 037	0	0
Renforcement pompes refoulement assainissement	10 882	100	10 882	0	0	0	0	0	0
Renforcement conduite assainissement	88 147	100	88 147	0	0	0	0	0	0
Participation à la STEP	94 720	100	94 720			0	0	0	0
Traitement accès	100 000	100	100 000	0	0	0	0	0	0
Renforcement ERDF	19 008	100	19 008	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME	1 102 210		1 022 673		67 500	0	12 037		0

ANNEXE 3 – Tableau répartition entre les 2 promoteurs

	Réf cadas trales	Nature du projet	Nb de logem ents	SDP logements en m2	%	infrastructure	%	superstructure	Montant TOTAL PUP H.T.
EUROPEAN HOMES	AC 15, 16, 17.	Logements	40	2 740	28	116 248 €	28	170 100 €	286 348 €
Société OCEANIS PROMOTION	AC 149, 151, 191, 204, 210, 223, 224, 266.	logements	100	6 377	66	274 015 €	66	400 950 €	674 965 €
Société OCEANIS PROMOTION	AC 209	Logements	8	489	6	24 910 €	6	36 450 €	61 360 €
TOTAL			148	9 606	100	415 173 €	100	607 500 €	1 022 673 €

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 Baillargues. 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 Baillargues. 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 20 - 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 Promoteur, en son siège social

Fait à Montpellier

Le 19 MARS 2018

En 4 exemplaires originaux

Pour Montpellier Méditerranée Métropole ;

Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole,

Philippe SAUREL



Pour la société EUROPEAN HOMES 45

Le directeur du développement

Dominique PAUMARD

EUROPEAN HOMES 45

SSCV au capital de 1 000€
10-12 Place Vendôme
75001 PARIS
SIRET 821 425 378 00014



Convention de projet urbain partenarial – Route impériale



Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement
durables du territoire, foncier

Séance ordinaire du mardi 25 juin 2019

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

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Pierre BONNAL, Thierry BREYSSE, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Hervé MARTIN, Cyril MEUNIER, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE.

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

Jean-Marc ALAUZET, Maud BODKIN, Robert COTTE, Christophe COUR, Carole DONADA, Jean-Pierre GRAND, Clare HART, Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Isabelle MARSALA, Marie-Christine PANOS, Eric PASTOR, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Rabii YOUSSEF.

Absents / Excusés :

Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Michelle CASSAR, Perla DANAN, Véronique DEMON, Jacques DOMERGUE, Pierre DUDIEUZERE, Gérard LANNELONGUE, Chantal LÉVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Caroline NAVARRE, Henri ROUILLEAULT, Isabelle TOUZARD, Aline DESTAILLATS.

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) La Casa de los Artist - Société Hectare - Commune de Baillargues - Approbation de la convention de PUP et de la convention de reversement à la commune - Autorisation de signature

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Cet outil est défini, notamment aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R.332-25-1 à R.332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaire et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci peut leur être attribuée.

Le secteur d'implantation de la future opération est situé au nord du centre historique de Baillargues et est classé en zone IUDa du PLU. Ce secteur constitue une zone d'habitation à faible densité essentiellement composée d'habitat individuel.

La société « HECTARE » a déposé sur ce secteur une demande de permis de construire sur une unité foncière de 4 760 m², correspondant aux parcelles cadastrées AO0034, AO0219, AO0220 et AO0320. Le maître d'œuvre de ce projet est l'architecte Jean-Louis MICHEL. L'opération de construction qui se situe sur le Chemin des Lignières, consiste en la construction de deux immeubles d'habitation en R+3 de 49 logements au total dont 15 logements sociaux. Le projet comptabilise 99 places de stationnement.

Les travaux seront réalisés en une tranche.

La société « HECTARE » s'engage à rétrocéder la parcelle AO0320 non bâti, soit 532 m² le long du chemin des Lignières, à Montpellier Méditerranée Métropole pour permettre la réalisation de travaux publics d'aménagement de voirie.

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

La réalisation de ce programme nécessite :

- Une participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance,
- Une participation à la création de classes élémentaires supplémentaires
- Une extension du réseau d'adduction et renforcement en eau potable,
- La création de deux poteaux incendie (PI) et le renforcement des conduites d'Alimentation en Eau Potable (AEP),
- Une participation à la création de la station d'épuration (STEP),
- La rétrocession d'une parcelle pour des travaux de voirie,
- Une participation aux travaux d'aménagement de la voirie Chemin des Lignières : réaménagement du profil de voirie et travaux d'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

Le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, évalué en phase avant-projet, est fixé à **435 815 € HT**. Ce coût prévisionnel comprend tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage, d'acquisitions foncières et aléas.

Les modalités de partage des coûts des équipements, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3-II° du Code de l'urbanisme, sont fixées comme suit :

Nbre de lgts	49	Programme d'équipements	Coût H.T.	A la charge de Hectare			Part publique		
				Taux de participation	Montant de la participation	Participation foncière	Participation numéraire	Taux de participation	Participation numéraire
		Voirie (dont foncier)	153 828 €	95%	146 137 €	21 280 €	124 857 €	5%	7 691 €
		Extension réseau AEP	24 843 €		24 843 €		24 843 €		- €
		DECI	18 000 €	100%	18 000 €		18 000 €	0%	- €
		ENEDIS (40% pris en charge par ENEDIS)	32 465 €	60%	19 479 €		19 479 €	0%	- €
		Participation à la création de salles de classes élémentaires	156 750 €	95%	148 913 €		148 913 €	5%	7 838 €
		Participation aux Equipements Publics communaux liés à la petite enfance	29 176 €	95%	27 717 €		27 717 €	5%	1 459 €
		Total général du programme	415 062 €		385 088 €	21 280 €	363 808 €		16 988 €
		Total général du programme + MOA 5%	435 815 €		385 088 €	21 280 €	363 808 €		37 741 €

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de convention de PUP sera mis à la charge de l'aménageur, soit un montant prévisionnel de **385 088 € HT dont 363 808 € HT de participation numéraire et 21 280 € HT de participation foncière**, selon les modalités de calcul suivant :

- Les travaux d'aménagement de voirie sont pris en charge à 5% par la part publique et imputée à 95% aux pétitionnaires privés car l'aménagement de la portion du Chemin des Lignières est nécessaire essentiellement aux futurs résidents du programme ;
- L'installation des deux poteaux incendie est mis en totalité à la charge des pétitionnaires privés dans la mesure où le dimensionnement répond uniquement à la sécurité de l'opération ;
- Une participation à l'extension de l'école primaire ainsi qu'une participation à l'extension de l'école maternelle ont été calculées sur la base d'un montant forfaitaire au logement ;
- De la même manière, une participation à l'extension du réseau d'adduction et de renforcement en eau potable ont été calculées à partir d'un montant forfaitaire au logement ;
- Le renforcement du réseau d'adduction électrique ENEDIS a été mis à la charge du pétitionnaire privé à 100% (soit 60% car ENEDIS prend en charge 40% du montant) car il répond exclusivement aux besoins de l'opération.

Le périmètre de la convention de PUP, dans lequel les constructions seront exonérées de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement pour une durée de 5 ans, est joint à la présente délibération. Cette exonération prendra effet à compter de l'affichage de la mention de la signature de convention en Mairie de Baillargues et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole.

En conséquence il est proposé au conseil de bien vouloir :

- approuver la mise en œuvre d'une procédure de PUP tel qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver le périmètre de PUP tel qu'annexé, ainsi que les modalités de partage des coûts des équipements publics qui seront mis à la charge de l'aménageur intervenant dans ce périmètre tel que défini ci-avant ;
- approuver les termes de la convention de PUP « La Casa de los Artist » établies entre la société « HECTARE » et Montpellier Méditerranée Métropole et notamment le montant de la participation de la société au vu du coût prévisionnel des opérations, de la nature des travaux et du périmètre d'application ;
- exclure du champ d'application de la taxe d'aménagement (part métropolitaine) le périmètre d'application de la convention de PUP « La Casa de los Artist » pour une durée de 5 années à compter du caractère exécutoire de la convention ;
- approuver les termes du projet de convention de reversement établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Baillargues dans le cadre de la convention de PUP « La Casa de los Artist » susvisée,
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de Montpellier Méditerranée Métropole, chapitre 908 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer les conventions ainsi que tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

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

Pour : 74 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 03/07/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 4 juillet 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190625-89231-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 03/07/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Plan de localisation et périmètre de PUP "La casa de los Artist" à Baillargues
- Projet de convention initiale de PUP entre 3M et Hectare
- Projet de convention de reversement à la commune

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



MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
« LA CASA DE LOS ARTIST »
SUR LA COMMUNE DE BAILLARGUES

AVEC LA SOCIETE « HECTARE »

**PRÉFECTURE
DE L'HÉRAULT**

- 5 AOUT 2019

**D.R.C.L
GREFFE - P.F.R.A.**

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Objet	5
ARTICLE 2 - Périmètre du projet urbain partenarial	5
ARTICLE 3 - Programme des équipements publics à réaliser	6
ARTICLE 4 – Coût des équipements	6
ARTICLE 5 – Partage des coûts des équipements publics à réaliser.....	7
ARTICLE 6 - Délais de réalisation des équipements publics.....	9
ARTICLE 7 – Montant de la participation financière due par le constructeur.....	9
ARTICLE 8 - Modalités de versement.....	10
ARTICLE 9 - Transfert du Permis - Mutation.....	10
ARTICLE 10 - Exonération de la taxe d'aménagement	10
ARTICLE 11 - PFAC	11
ARTICLE 12 - Evolution de la convention	11
ARTICLE 13 – Demande de permis de construire.....	11
ARTICLE 14 - Litiges.....	11
ARTICLE 15 - Entrée en vigueur	12
ARTICLE 16 - Effets	12
ARTICLE 17 - Formalités de publicité.....	12
ARTICLE 18 - Election de domicile	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 « **HECTARE** » ayant son siège social au Clos des chanterelles, 251 rue du romarin, à Clapiers (34830) immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 351 338 660. Représentée par **Madame Laury PORTALES** en qualité de Directrice générale.

La société « **HECTARE** », ou toute société se substituant,

Ci-après désigné « l'aménageur »,

Et

Montpellier Méditerranée Métropole,

Représentée par Madame Chantal MARION, Vice-présidente Déléguée au développement économique, à l'enseignement supérieur, à la recherche et l'innovation, à la French Tech, à l'artisanat et à la planification urbaine (SCoT, PLUi) agissant en vertu de la délibération du conseil de Métropole n°M2019-318 en date du 25/06/2019.

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole »,

Préambule

Le secteur d'implantation de la future opération est situé au nord du centre historique de Baillargues et est classé en zone 1UDa du PLU. Ce secteur constitue une zone d'habitation à faible densité essentiellement composée d'habitat individuel.

La société « HECTARE » a déposé sur ce secteur une demande de permis de construire sur une unité foncière de 4 760 m², correspondant aux parcelles cadastrées AO0034, AO0219, AO0220 et AO0320. Le maître d'œuvre de ce projet est l'architecte Jean-Louis MICHEL. L'opération de construction qui se situe sur le Chemin des Lignières, consiste en la construction de deux immeubles d'habitation en R+3 de 49 logements au total dont 15 logements sociaux. Le projet comptabilise 99 places de stationnement.

Les travaux seront réalisés en une tranche.

La société « HECTARE » s'engage à rétrocéder la parcelle AO0320 non bâti, soit 532 m² le long du chemin des Lignières, à Montpellier Méditerranée Métropole pour permettre la réalisation de travaux publics d'aménagement de voirie.

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

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Chantal Marion – Vice-Présidente déléguée au développement durable et à l'aménagement du territoire ; et la société « HECTARE », représentée par Madame Laury PORTALES futur aménageur, se sont entendues pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article [L. 332-11-3](#) du Code de l'urbanisme ci-après (version en vigueur au 25/11/2018) :

« I. Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

- 1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article [L. 102-12](#), le représentant de l'Etat ;*
- 2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article [L. 312-3](#), la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article [L. 312-3](#) ;*
- 3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.*

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

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la

collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un Projet Urbain Partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention. Il correspond aux parcelles cadastrées AO0034, AO0219, AO0220 et AO0320 et représente une unité foncière de 4 760 m² au niveau du Chemin des Lignièrès au nord de Baillargues.

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

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

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

- Une participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance,
- Une participation à la création de classes élémentaires supplémentaires
- Une extension du réseau d'adduction et renforcement en eau potable,
- La création de deux poteaux incendie (PI) et le renforcement des conduites AEP,
- Une participation à la création de la station d'épuration (STEP),
- La rétrocession d'une parcelle pour des travaux de voirie,
- Une participation aux travaux d'aménagement de la voirie Chemin des Lignièrès : réaménagement du profil de voirie et travaux d'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

Le projet de construction, inclus dans le périmètre du PUP, 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.

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

ARTICLE 4 – COUTS DES EQUIPEMENTS

Le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, évalué en phase avant-projet, est fixé à **435 815 € H.T.** et se ventile comme suit :

Nbre de lgts	49	Programme d'équipements	Coût H.T.
		Voirie (dont foncier)	153 828 €
		Extension réseau AEP	24 843 €
		DECI	18 000 €
		ENEDIS (40% pris en charge par ENEDIS)	32 465 €
		Participation à la création de salles de classes élémentaires	156 750 €
		Participation aux Equipements Publics communaux liés à la petite enfance	29 176 €
		Total général du programme	415 062 €
		Total général du programme + MOA 5%	435 815 €

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

ARTICLE 5 – PARTAGE DES COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de conventions de PUP sera mis à la charge de l'aménageur, soit un montant prévisionnel de **385 088 € H.T.** selon les modalités de calcul suivant :

- Les travaux d'aménagement de voirie sont pris en charge à 5% par la part publique et imputée à 95% aux pétitionnaires privés car l'aménagement de la portion du Chemin des Lignièrès est nécessaire essentiellement aux futurs résidents du programme.
- L'installation des deux poteaux incendie est mis en totalité à la charge des pétitionnaires privés dans la mesure où le dimensionnement répond uniquement à la sécurité de l'opération.
- Une participation à l'extension de l'école primaire ainsi qu'une participation à l'extension de l'école maternelle ont été calculées sur la base d'un montant forfaitaire au logement.
- De la même manière, une participation à l'extension du réseau d'adduction et de renforcement en eau potable ont été calculées à partir d'un montant forfaitaire au logement,
- Le renforcement du réseau d'adduction électrique ENEDIS a été mis à la charge du pétitionnaire privé à 100% (soit 60% car ENEDIS prend en charge 40% du montant) car il répond exclusivement aux besoins de l'opération.

La répartition des coûts est donc la suivante :

Nbre de lgts	49	Programme d'équipements	Coût H.T.	A la charge de Hectare			Part publique		
				Taux de participation	Montant de la participation	Participation foncière	Participation numéraire	Taux de participation	Participation numéraire
		Voirie (dont foncier)	153 828 €	95%	146 137 €	21 280 €	124 857 €	5%	7 691 €
		Extension réseau AEP	24 843 €		24 843 €		24 843 €		- €
		DECI	18 000 €	100%	18 000 €		18 000 €	0%	- €
		ENEDIS (40% pris en charge par ENEDIS)	32 465 €	60%	19 479 €		19 479 €	0%	- €
		Participation à la création de salles de classes élémentaires	156 750 €	95%	148 913 €		148 913 €	5%	7 838 €
		Participation aux Equipements Publics communaux liés à la petite enfance	29 176 €	95%	27 717 €		27 717 €	5%	1 459 €
		Total général du programme	415 062 €		385 088 €	21 280 €	363 808 €		16 988 €
		Total général du programme + MOA 5%	435 815 €		385 088 €	21 280 €	363 808 €		37 741 €

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

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

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront lancés par Montpellier Méditerranée Métropole une fois que le permis de construire, mentionné en préambule, de la société « HECTARE » sera purgé de recours (délai de recours administratif de 3 mois) et que le premier versement mentionné à l'article 8 sera réalisé. Les travaux seront réalisés, à partir de ce premier versement, dans un délai de 24 mois, selon la coordination entre les deux signataires de manière à ne pas gêner les travaux privés.

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'étaient pas achevés dans les délais ci-dessus, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seraient alors restituées au constructeur sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

ARTICLE 7 – MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR L'AMENAGEUR

La société « HECTARE » s'engage, dans le cadre de la mise en œuvre des autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération, à verser la fraction du coût des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, fraction telle que prévue à l'article 6.

Le montant de la participation totale à la charge de la société « HECTARE » s'élève par conséquent au montant prévisionnel de **385 088 € H.T. dont 363 808 € H.T. de participation numéraire et 21 280 € H.T. de participation foncière.**

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

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

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

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

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

ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT

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

- Contribution foncière :

La société « HECTARE » s'engage à apporter en paiement le terrain non bâti ci-après :

- 532 m² correspondant à la parcelle cadastrée AO0320, le long du chemin des Lignièrès, pour permettre la réalisation des travaux publics d'aménagement de la voirie.

Cette contribution foncière est valorisée à hauteur de **21 280 € H.T.** et sera déduite de la participation numéraire de la société « HECTARE ».

- Contribution numéraire :

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

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

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Métropole dans un délai minimum de 1 mois précédant l'échéance fixée.

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

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

ARTICLE 9 - TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

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

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

ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de 5 ans à compter de l'exécution des formalités d'affichage

rappelée à l'article 17 ci-après ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où celui-ci est effectué.

ARTICLE 11 - PFAC

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

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

ARTICLE 12 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 13 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE/AMENAGER

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

ARTICLE 14 - LITIGES

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

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

ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR

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

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

ARTICLE 16 - EFFETS

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

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

ARTICLE 17 - FORMALITES DE PUBLICITE

Conformément aux articles R332-25-1 et R332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public de manière concomitante, au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en mairie de Baillargues. Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois de manière concomitante également, au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en mairie Baillargues. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de Montpellier Méditerranée Métropole mentionné au R5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE

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

- pour **Montpellier Méditerranée Métropole**, en son siège
- pour « **HECTARE** », en son siège social

Fait à Montpellier, le

23 JUL. 2019

En 3 exemplaires originaux

Pour Montpellier Méditerranée Métropole,

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



PRÉFECTURE
DE L'HÉRAULT

- 5 AOUT 2019

D.R.C.L
GREFFE - P.F.R.A.

Pour la société « HECTARE »,

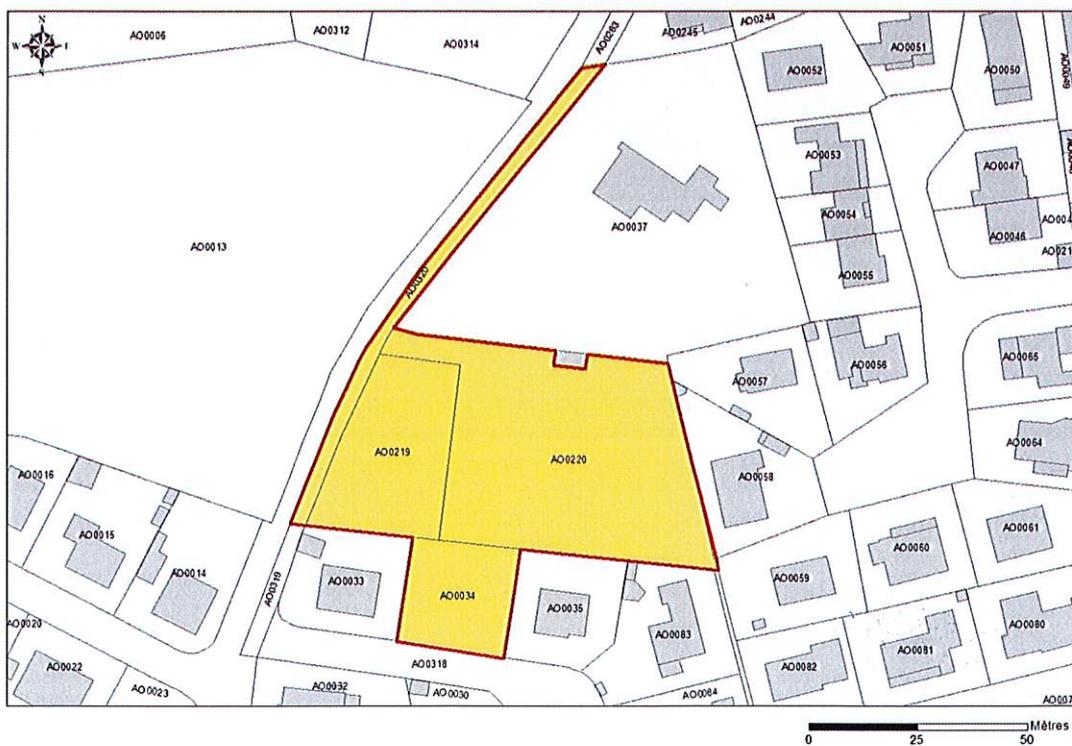
Représentée par

Laury PORTALES

**ANNEXE – Plan de localisation et périmètre d'application du Projet Urbain Partenarial
(Exonération de TA - part métropolitaine- pour 5 ans)**

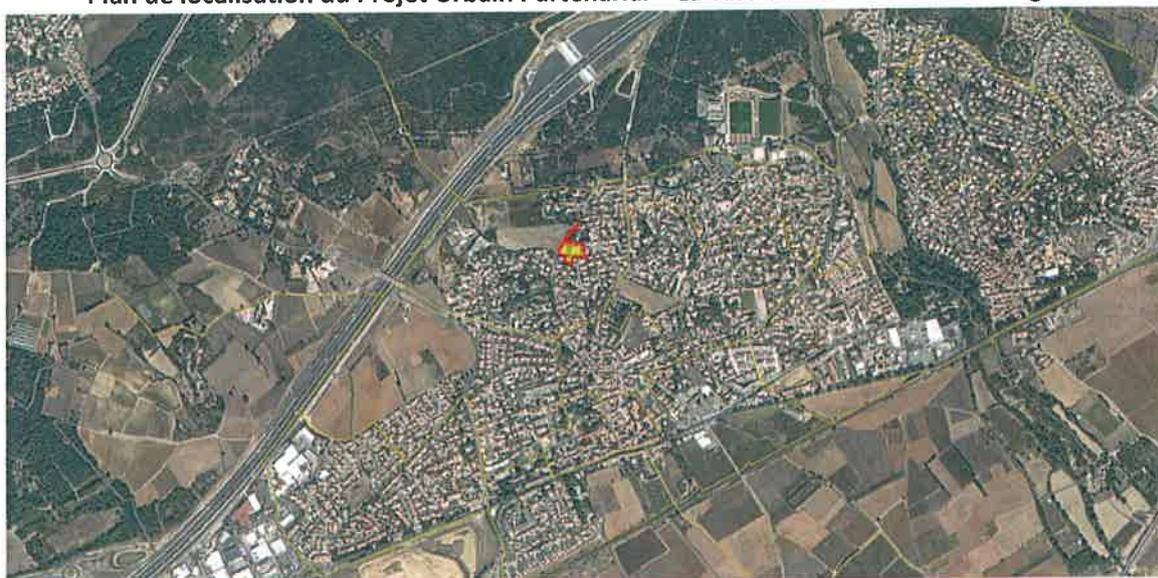


Périmètre de PUP "La casa de los Artist"

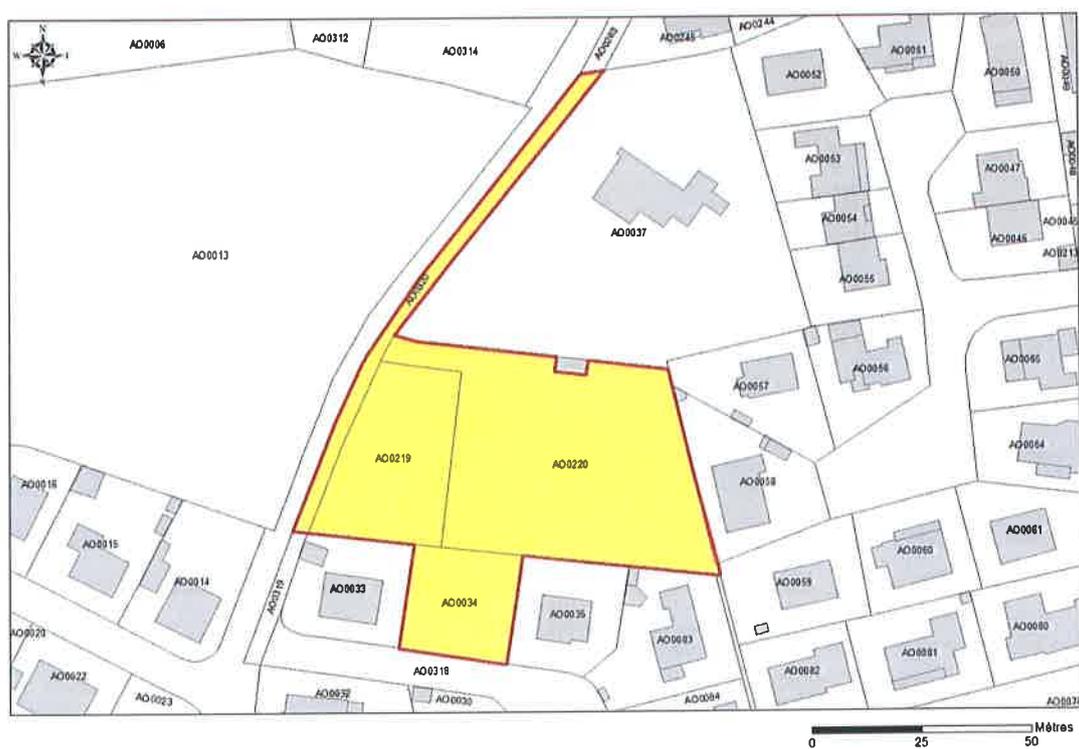


Handwritten signature or initials in black ink, appearing to be "J. N." or similar.

Plan de localisation du Projet Urbain Partenarial « La casa de los Artist » à Baillargues



Périmètre de PUP "La casa de los Artist"





Direction Aménagement des Secteurs Territoriaux
Service Projets Stratégiques Transversaux

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

**Décision relative à la signature d'une
convention de Projet Urbain Partenarial
(PUP) dite "Les Terrasses Impériales"
avec la société "SCI IMPERIALE" sur la
commune de Baillargues**

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 l'ordonnance n°2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de covid-19, et notamment son article 1, alinéa II ;
- VU les délégations permanentes accordées au Président par le Conseil, notamment celle d'approuver la signature des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) telles que prévues à l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme ;
- VU la délibération du Conseil du 15 Juillet 2020, relative à l'élection de Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente ;
- VU l'arrêté portant délégation de fonction à Madame Coralie MANTION dans les domaines de«l'Aménagement durable du territoire, de l'Urbanisme et de la maîtrise foncière» ;
- VU la délibération du conseil de Métropole n°14533, en date du 29/03/2017, fixant le périmètre du PUP « Route Impériale » et la répartition financière des opérations qui sont, ou seront, développées à l'intérieur du périmètre du PUP ;

- VU la délibération n°M2020-15, en date du 31/01/2020, modifiant la répartition financière des opérations qui sont, ou seront, développées à l'intérieur du périmètre du PUP « Route Impériale » ;
- VU la décision du Président de Montpellier Méditerranée Métropole n°M2020-541 en date du 23 juin 2020 modifiant le périmètre du PUP « Route Impériale » et le tableau de répartition financière des opérations qui sont, ou seront, développées à l'intérieur du périmètre du PUP ;
- VU l'avis du Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) en date du 13/11/2020;
- VU l'avis de la Commune de Baillargues en date du 25/11/2020;

Considérant :

- le projet de construction de 74 logements (dont 25 logements sociaux) de la société « SCI IMPERIALE » sur une unité foncière de 5 074 m², constituée par les parcelles cadastrées AC0015, AC0016, AC0017, AC0018, AC0020 ;
- que le projet de construction ci-dessus décrit se trouve à l'intérieur du périmètre du PUP « Route Impériale »,
- que le projet, intégré dans le périmètre du PUP « Route Impériale », porté par la « SCCV IMPERIALE » va évoluer et permettre la construction à terme de 117 logements ;
- que 191 logements vont être construits à terme dans le périmètre du PUP « Route Impériale » ; ;
- qu'il y a lieu de modifier le tableau de répartition financière des opérations qui sont, ou seront, développées à l'intérieur du PUP « Route Impériale », conformément à l'annexe n°1 de la présente décision ;
- l'opération projetée par la société « SCI IMPERIALE », représentée par Monsieur GAPILLOUT, sur les parcelles cadastrées AC0015, AC0016, AC0017, AC0018, AC0020 ;
- le périmètre du PUP « Route Impériale » ;
- que les parcelles cadastrées AC0015, AC0016, AC0017, AC0018, AC0020 sont situées à l'intérieur du périmètre du PUP « Route Impériale » ;
- qu'il y a lieu de signer une convention de PUP entre Montpellier Méditerranée Métropole et la « SCI IMPERIALE » ;
- 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 et au service public de l'assainissement (construction de la Station d'EPuration (STEP) et extension et renforcement du réseau d'assainissement) ;
- que la Commune de Baillargues assurera la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de superstructure relatifs à la construction de salles de classe et équipements pour la petite enfance ;
- que le Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) 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) et à la défense incendie ;
- qu'en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, Montpellier Méditerranée Métropole, la Commune de Baillargues et le SMGC percevront directement la contribution financière de la société « SCI IMPERIALE » permettant de concourir au financement des équipements publics dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage ;
- que la contribution financière s'élève à 233 966 € 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 Commune de Baillargues le 25/11/2020, la contribution financière s'élève à 252 604 € en ce qui concerne les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Baillargues ;
- qu'au vu de l'avis rendu par le SMGC le 13/11/2020, la contribution financière précitée s'élève à 70 966 € en ce qui concerne les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du SMGC ;
- que la participation de la société « SCI IMPERIALE » permettent de concourir 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 557 536 €.

DECIDE

Article 1 : Le tableau de répartition financière des opérations qui sont, ou seront, développées à l'intérieur du périmètre du PUP « Route Impériale » est modifié conformément au tableau apparaissant à l'annexe 1.

Article 2 : La convention de Projet Urbain Partenarial entre Montpellier Méditerranée Métropole et la « SCI IMPERIALE » est approuvée, son projet figure à l'annexe 3.

Article 3 : Le montant prévisionnel de la participation totale à la charge de la société « SCI IMPERIALE », dans le cadre de la convention précitée, s'élève à 557 536 €.

Article 4 : Montpellier Méditerranée Métropole percevra directement, auprès de la société ci-dessus citée, 233 966 €.

Article 5 : La Commune de Baillargues percevra directement, auprès de la société ci-dessus citée, 252 604 €.

Article 6 : Le Syndicat Mixte Garrigues campagne percevra directement, auprès de la société ci-dessus citée, 70 966 €.

Article 7 : La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement, sur le périmètre d'application de la convention est de 10 ans.

Article 8 : Les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de Montpellier Méditerranée Métropole.

Article 9 : Toute personne ayant reçu délégation à cet effet est autorisée à signer la convention de Projet Urbain Partenarial précitée et, plus généralement, tout document relatif à cette affaire.

Article 10 : 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 28 déc. 2020

**Madame la Vice-Présidente
Signé.**

Coralie MANTION

Publiée le : 28 déc. 2020

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20201224-151220-CC-1-1

Acte certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 28 déc. 2020

Réception en Préfecture : 28 déc. 2020



MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE
PROJET URBAIN PARTENARIAL « ROUTE IMPERIALE »
SUR LA COMMUNE DE « BAILLARGUES »

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
« LES TERRASSES IMPERIALES »
AVEC LA SOCIETE « SCI IMPERIALE »

f
Cn

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET	8
ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL	9
ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....	9
ARTICLE 4 – COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....	10
ARTICLE 5 – PARTAGE DES COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER	11
ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	11
ARTICLE 7 – PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE(S) PROPRIETAIRE(S) FONCIER OU LE(S) CONSTRUCTEUR(S) OU L'AMENAGEUR(S).....	12
ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE(S) PROPRIETAIRE(S) FONCIER OU LE(S) CONSTRUCTEUR(S) OU L'AMENAGEUR(S)	12
ARTICLE 9 - TRANSFERT DE L'AUTORISATION D'URBANISME - MUTATION.....	13
ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT	13
ARTICLE 11 – PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC).....	14
ARTICLE 12 - EVOLUTION DES TERMES DE LA PRESENTE CONVENTION	14
ARTICLE 13 – DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME.....	15
ARTICLE 14 - LITIGES.....	15
ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA PREENTE CONVENTION	15
ARTICLE 16 – EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION	15
ARTICLE 187 - ELECTION DE DOMICILE	15

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

La société « SCI IMPERIALE », ayant son siège social au Bâtiment Les Centuries III, 111 places Pierre Duhem – BP 84, 34935 Montpellier Cedex 9, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro B 422 889 469 000 66. Représentée par Monsieur Jean Francois 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°MD2020-1107 en date du **28 DEC. 2020**

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole ».

CA
r

Préambule

Le secteur d'implantation de la future opération est situé à l'Est de la commune de Baillargues et constitue une entrée de ville. Il comprend principalement des constructions à usage d'habitat individuel et des bâtiments d'activités de type artisanal et industriel. Cela dit, plusieurs opérations de requalification de l'espace et de réinvestissement urbain sont mises en œuvre sur cette zone et principalement sur le secteur de la Route Impériale.

Ce secteur est classé en zone 1Uda au PLU de la commune de Baillargues et accueille le périmètre du Projet Urbain Partenarial « Route Impériale » instauré, conformément au deuxième alinéa de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, par délibération n°14533 en date du 29/03/2017. A l'intérieur dudit périmètre de PUP, pendant une durée de quinze ans, les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui y développent des opérations concluent successivement avec Montpellier Méditerranée Métropole des conventions de Projet Urbain Partenarial.

En date du 31/01/2020, le conseil de Métropole, par délibération n°M2020-1514, a modifié la répartition financière des opérations qui sont, ou seront, développées à l'intérieur du périmètre du PUP « Route Impériale ». Puis, le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, par décision n°M2020-541 en date du 23 juin 2020 a modifié le périmètre du PUP « Route Impériale » et le tableau de répartition financière des opérations qui sont, ou seront, développées à l'intérieur du périmètre du PUP ;

La société « SCI IMPERIALE » souhaite déposer, sur ce secteur, une demande de permis de construire sur une unité foncière de 5 074 m², constituée par les parcelles cadastrées AC0015, AC0016, AC0017, AC0018, AC0020. Il s'avère que cette unité foncière se situe à l'intérieur du périmètre du Projet Urbain Partenarial « Route Impériale ».

La société « SCI IMPERIALE » souhaite confier la conception du projet de construction à Monsieur Philippe BONON, architecte du cabinet A+ Architecture.

Le programme prévisionnel de cette opération d'aménagement prévoit la création d'un collectif de 74 logements au total (49 logements libres et 25 logements sociaux) pour une surface de plancher totale de 5 007 m².

Compte tenu de sa localisation au sein du Projet Urbain Partenarial « Route Impériale » et du nombre de logements prévus, la réalisation de ce programme nécessite la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière » et la société « SCI IMPERIALE », représentée par Monsieur 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 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 PRESENTE CONVENTION

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 3 à la présente convention et est composé des parcelles cadastrées AC0015, AC0016, AC0017, AC0018, AC0020, à Baillargues.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

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

Des équipements publics d'aménagement d'espaces publics et VRD :

- Des travaux d'adduction et de distribution de l'eau potable ;
- Des travaux de renforcement en adduction électrique ;
- Des travaux d'aménagement de la voirie Route Impériale ;
- Une participation au financement de la station d'épuration (STEP) ;
- La création d'un poteau incendie et renforcement des réseaux d'eau potable pour répondre aux besoins DECI du projet ;

Des équipements publics de superstructures :

- La création de classes supplémentaires induit par l'apport de population générée par l'opération,
- Une participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance.

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 de 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 **2 861 930 € H.T.** et se ventile comme suit :

Nbre de lgts :	191	Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.
		EU (renforcement du PR + extension réseau)	Montpellier Méditerranée Métropole (DEA)	95 500 €
		Participation STEP		134 655 €
		Voirie (dont foncier)	Montpellier Méditerranée Métropole	1 714 067 €
		Extension réseau AEP (adduction/distribution)	Syndicat Mixte Garrigue Campagne	96 906 €
		DECI (renforcement conduites AEP + pose de PEI)		84 040 €
		Participation à la création de salles de classe	Commune de Baillargues	610 500 €
		Participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance		113 725 €
		Enedis (40% du montant pris en charge par Enedis)	ENEDIS	12 537 €
		Total général du programme		2 861 930 €
		<i>Pour information : total général du programme + MOA 3%</i>		<i>2 947 788 €</i>

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

ARTICLE 5 – PARTAGE DES COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre d'application de la présente convention de PUP sera mis à la charge du constructeur soit un montant prévisionnel de **560 611 € HT** réparti comme suit :

Handwritten signature/initials in blue ink.

Nbre de lgts :	191	Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.	A la charge de la SCCV IMPERIALE		A la charge de SCI IMPERIALE		A op
					Taux de participation	Montant de la participation	Taux de participation	Montant de la participation	
		EU (renforcement du PR + extension réseau)	Montpellier Méditerranée Métropole (DEA)	95 500 €		58 500 €		37 000 €	pa
		Participation STEP		134 655 €		82 485 €		52 170 €	
		Voirie (dont foncier)	Montpellier Méditerranée Métropole	1 714 067 €	13%	217 041 €	8%	137 274 €	
		Extension réseau AEP (adduction/distribution)	Syndicat Mixte Garrigue Campagne	96 906 €		60 723 €		38 406 €	
		DECI (renforcement conduites AEP + pose de PEI)		84 040 €		51 480 €		32 560 €	
		Participation à la création de salles de classe	Commune de Baillargues	610 500 €	55%	336 501 €	35%	212 949 €	
		Participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance		113 725 €	55%	62 698 €	35%	39 655 €	
		Enedis (40% du montant pris en charge par Enedis)	ENEDIS	12 537 €	0%	- €	60%	7 522 €	
Total général du programme				2 861 930 €		869 428 €		557 536 €	
<i>Pour information : total général du programme + MOA 3%</i>				<i>2 947 788 €</i>		<i>869 428 €</i>		<i>557 536 €</i>	

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

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

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

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront lancés une fois que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) sera déposée en Mairie de Baillargues et que le premier versement mentionné à l'article 8 sera réalisé. Les travaux seront réalisés, à partir de ce premier versement, dans un délai maximum de 5 ans (selon échéancier de réalisation de l'opération).

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

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

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

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

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'étaient pas achevés dans les délais ci-dessus, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seraient alors restituées au constructeur sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

ARTICLE 7 - PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE(S) PROPRIETAIRE(S) FONCIER ou LE(S) CONSTRUCTEUR(S) ou L'AMENAGEUR(S)

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 **557 536 € HT**.

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(S) PROPRIETAIRE(S) FONCIER ou LE(S) CONSTRUCTEUR(S) ou L'AMENAGEUR(S)

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

- Contribution foncière : pas d'objet.
- 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 « SCI IMPERIALE » 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
Commune de Baillargues	40% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction	30% de la somme douze mois après la déclaration d'ouverture de chantier.	Le solde 18 mois après la déclaration d'ouverture de chantier
SMGC	50% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction	Le solde à la fin des travaux d'équipements publics d'eau potable, après levée des réserves et selon ajustement au coût réel	X

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 Baillargues.

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

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

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

ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Conformément à l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement, sur le périmètre d'application de la présente convention tel que mentionné à l'article 1, est de 10 ans à compter du caractère exécutoire de la présente convention tel que mentionné à l'article 15.

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

Il est précisé que le Projet Urbain Partenarial, objet de la présente convention, prévoit une participation de la société « SCI IMPERIALE » au financement des travaux d'assainissement.

En vertu du principe de non-cumul des participations ayant le même objet, l'autorisation d'urbanisme mentionnée dans le préambule, est exonérée de la PFAC.

ARTICLE 12 - EVOLUTION DES TERMES DE LA PRESENTE CONVENTION

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

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 « SCI IMPERIALE ». 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.

cn C

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

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

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

ARTICLE 13 – DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

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

ARTICLE 14 - LITIGES

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

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

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

ARTICLE 15 - ENTREE EN VIGUEUR DE LA PRESENTE CONVENTION

Conformément aux articles R332-25-1 et R332-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public de manière concomitante, au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en Mairie de Baillargues.

Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois de manière concomitante au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et en Mairie de Baillargues.

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

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

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

ARTICLE 16 – EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION

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

ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

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

- pour Montpellier Méditerranée Métropole, en son siège.
- pour le constructeur, en son siège social.

Fait à Montpellier, le **29 DEC. 2020**

En 3 exemplaires originaux

Pour Montpellier Méditerranée Métropole

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

Pour la société « SCI IMPERIALE »

Le représentant,

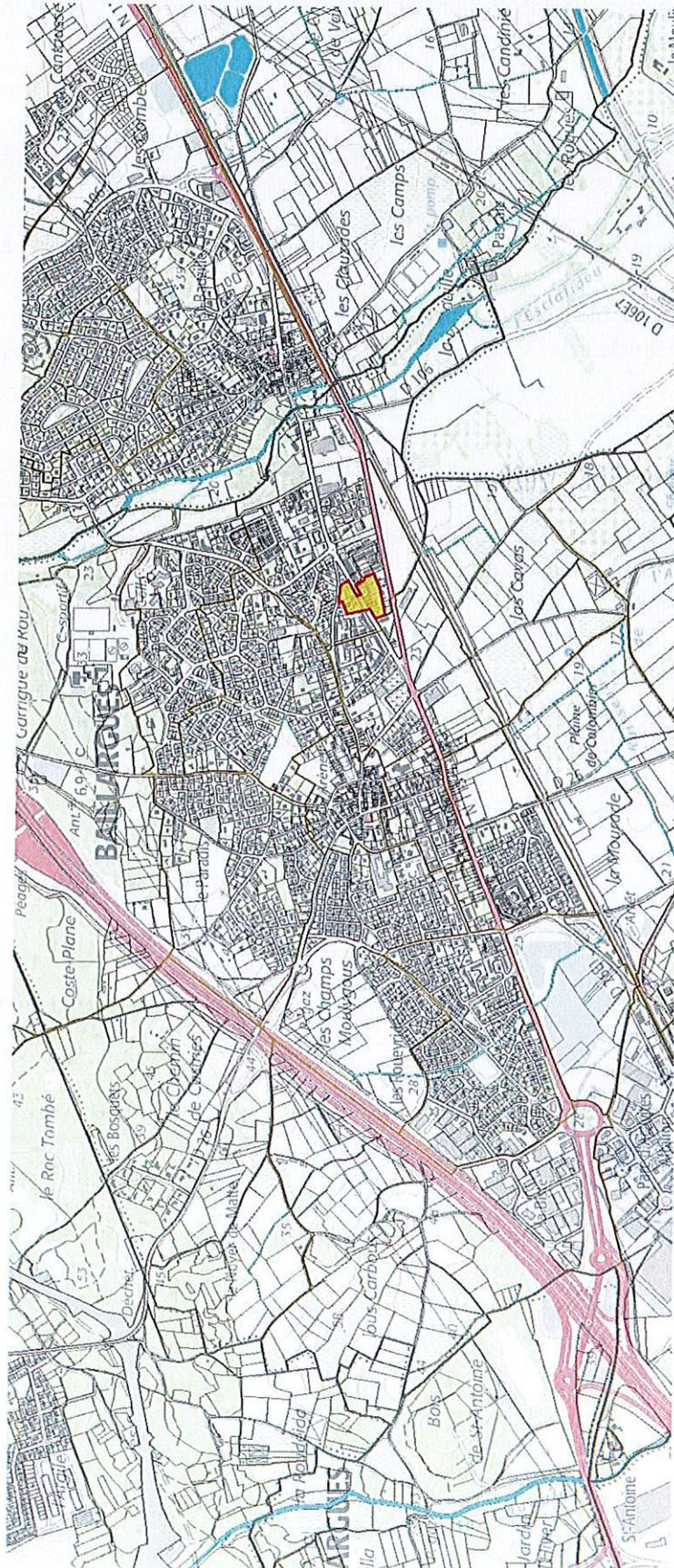
Coralie MANTION



Monsieur GAPILLOUT,

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a vertical line and a horizontal stroke.

ANNEXE 1 – Plan de situation – Commune de Baillargues



Handwritten signature and initials in blue ink.

ANNEXE 2 – Périmètre du Projet Urbain Partenarial « Route Impériale » à Baillargues

PUP périmétral "Route Impériale" à Baillargues



CS

**ANNEXE 3 – Périmètre d'application de la présente convention
(Exonération de TA - part métropolitaine - pour 10 ans)**

**Périmètre d'application de la présente convention
Opération "Les Terrasses Impériales" à Baillargues - GGL Aménagement**



Handwritten marks: a blue '5' and a black '7'.



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 ' Chemin du Petit Bonheur '
avec les sociétés ' SCCV NGP19-
IMPERIALE ', ' SCCV Baillargues chemin
du Petit Bonheur ' et ' Société Française
des Habitations Economiques - Société
Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré '
sur la Commune de Baillargues**

Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole,

- VU l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales ;
- VU la délibération relative à l'élection de Monsieur Michaël DELAFOSSE en qualité de Président le 15 juillet 2020 ;
- VU la délibération établissant la liste des délégations permanentes accordées au Président par le Conseil de Métropole et notamment celle d'approuver la signature des conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) telle que prévu à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme.
- VU la délibération relative à l'élection de Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente le 15 juillet 2020 ;
- VU l'arrêté portant délégation de fonction à Madame Coralie MANTION dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière » ;
- VU les articles L.332-11-3, L.332-11-4 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- VU l'avis du Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) en date du 13/11/2020 ;

- VU l'avis de la Commune de Baillargues en date du 25/11/2020 ;

Considérant :

- le projet immobilier porté par les sociétés « SCCV NGP19-IMPERIALE », « SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR » et « SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE » qui projette une opération de construction de 72 logements dont 22 logements sociaux sur une unité foncière de 6 896 m², constituée par les parcelles cadastrées AC0144, AC0145, AC0189 et AC0190 ;
- que la réalisation de ce programme de logements nécessite la réalisation d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure pour un montant prévisionnel de 2 125 169 € HT ;
- qu'il y a lieu de signer une convention de PUP entre Montpellier Méditerranée Métropole et les sociétés « SCCV NGP19-IMPERIALE », « SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR » et « SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE » ;
- que Montpellier Méditerranée Métropole assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics d'infrastructure relatifs à l'aménagement de la voirie et au service public de l'assainissement (construction de la STation d'EPuration (STEP) et extension et renforcement du réseau d'assainissement) ;
- que la Commune de Baillargues assurera la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de superstructure relatifs à la construction de salles de classe et équipements pour la petite enfance ;
- que le Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) 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) et à la défense incendie ;
- qu'en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, Montpellier Méditerranée Métropole, la Commune de Baillargues et le SMGC percevront directement la contribution financière des sociétés « SCCV NGP19-IMPERIALE », « SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR » et « SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE », permettant de concourir au financement des équipements publics dont ils assurent la maîtrise d'ouvrage ;
- que la contribution financière s'élève à 223 348 € 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 Commune de Baillargues le 25/11/2020, la contribution financière s'élève à 227 043 € en ce qui concerne les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Baillargues ;
- qu'au vu de l'avis rendu par le SMGC le 13/11/2020, la contribution financière précitée s'élève à 69 048 € en ce qui concerne les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du SMGC ;
- que la participation des sociétés précitées au financement des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention, ci-après annexée à la présente décision, s'élève à 519 439 €.

DECIDE

Article 1 : Le projet de convention de PUP, annexé à la présente décision, entre Montpellier Méditerranée Métropole et les sociétés « SCCV NGP19-IMPERIALE », « SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR » et « SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE » représentées par Messieurs Cédric GONZALES et Franck BALESTE, est approuvé.

Article 2 : Le montant prévisionnel de la participation totale à la charge des sociétés « SCCV NGP19-IMPERIALE », « SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR » et « SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME

D'HABITATION A LOYER MODERE », dans le cadre de la convention précitée, s'élève à 519 439 €.

Article 3 : Montpellier Méditerranée Métropole percevra directement, auprès des sociétés ci-dessus citées, 223 348 €.

Article 4 : La Commune de Baillargues percevra directement, auprès des sociétés ci-dessus citées, 227 043 €.

Article 5 : Le Syndicat Mixte Garrigues Campagne percevra directement, auprès des sociétés ci-dessus citées, 69 048 €.

Article 6 : La part intercommunale de la taxe d'aménagement, sur le périmètre d'application de la présente convention, sera exonérée pendant 10 ans.

Article 7 : Les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de Montpellier Méditerranée Métropole.

Article 8 : 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 9 : 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 28 déc. 2020

**Madame la Vice-Présidente
Signé.**

Coralie MANTION

Publiée le : 28 déc. 2020

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20201224-151176-CC-1-1

Acte certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 28 déc. 2020

Réception en Préfecture : 28 déc. 2020

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Tableau de répartition financière du PUP "Chemin du Petit Bonheur"
- Périmètre d'application de la convention de PUP "Chemin du Petit Bonheur"
- Projet de convention de PUP "Chemin du Petit Bonheur" (bon pour accord promoteurs)

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 « BAILLARGUES »

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

« CHEMIN DU PETIT BONHEUR »

**AVEC LES SOCIETES « SCCV NGP19-IMPERIALE », « SCCV
BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR » ET « SOCIETE
FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE
ANONYME D’HABITATION A LOYER MODERE »**

7

1

5

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - OBJET	6
ARTICLE 2 - PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION DE PUP	6
ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....	6
ARTICLE 4 – COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....	6
ARTICLE 5 – PARTAGE DES COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER.....	7
ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	9
ARTICLE 7 – PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LES CONSTRUCTEURS.....	9
ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LES CONSTRUCTEURS	10
ARTICLE 9 - TRANSFERT DE L'AUTORISATION D'URBANISME - MUTATION.....	10
ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT.....	11
ARTICLE 11 – PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC).....	11
ARTICLE 12 - EVOLUTION DES TERMES DE LA PRESENTE CONVENTION	11
ARTICLE 13 – DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME.....	12
ARTICLE 14 - LITIGES.....	12
ARTICLE 15 – MESURES DE PUBLICITE EDICTEES PAR LE CODE DE L'URBANISME.....	12
ARTICLE 16 – EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION	12
ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE	13

H
M
H

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 « SCCV NGP19-IMPERIALE », ayant son siège social au 1321 avenue de la Pompignane, 34000 Montpellier, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 882 385 719, est représentée par Monsieur GONZALES Cédric, en qualité de Président.

Les sociétés « SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR » et « SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE », représentées par Monsieur Franck BALESTE en sa qualité de Directeur Régional, et ayant leur siège social au 1 175 Petite Route des Milles – CS 40650, 13547 Aix-en-Provence, se placent en codemandeuses sur cette opération.

Les sociétés précitées ou toute société se substituant,

Ci-après désigné « les constructeurs »,

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°MD2020-1111 en date du **28 DEC. 2020**

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole ».

Handwritten initials and marks: a stylized 'A', 'en', and a vertical line with a hook.

Préambule

Le secteur d'implantation de la future opération est situé à l'Est de la commune de Baillargues et est classé en zone UB du PLU. Ce secteur constitue en partie l'entrée Est de la commune et comprend principalement des constructions à usage d'habitat individuel et des bâtiments d'activités de type artisanal et industriel. Plusieurs opérations de requalification de l'espace et de réinvestissement urbain sont mises en œuvre sur cette zone.

La Société « SCCV NGP19-IMPERIALE » conjointement avec les sociétés « SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR » et « SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE », va déposer sur ce secteur une demande de permis de construire sur une unité foncière de 6 896 m², constituée par les parcelles cadastrées AC0144, AC0145, AC0189 et AC0190.

Le programme prévisionnel de cette opération de construction, qui se situe au n°565 de la Route Impériale et au n°141 du Chemin du Petit Bonheur, prévoit la création de 72 logements et s'organise comme suit :

- SCCV NGP19-IMPERIALE : 36 logements en accession libre ;
- SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR : 14 logements en accession libre ;
- SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE : 22 logements sociaux.

L'opération comprend un ensemble de bâtiments collectifs A, B et C en R+2 construits sur un niveau de parking en sous-sol communs aux trois bâtiments et un bâtiment D en R+1 répartis en 2 îlots. Le projet comptabilise 147 places de stationnement.

Afin de faciliter la gestion de ce chantier, les constructeurs ont convenu que celui-ci sera géré par un maître d'œuvre commun et ont confié la conception du projet de construction à « Atelier RIO Concept Architecture (ARCA) » représenté par Monsieur Jérôme RIO.

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

Dans ce cadre Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière », et les sociétés « SCCV NGP19-IMPERIALE », « SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR » et « SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE » représentées par Messieurs Cédric GONZALES et Franck BALESTE, se sont entendues pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme ci-après :

« I- Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1 - OBJET

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

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

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

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention et représente environ 6 896 m², le long de la Route Impériale et du Chemin du Petit Bonheur à l'Est de la commune de Baillargues.

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 l'aménagement de la voirie Route Impériale et du Chemin du Petit Bonheur.
- Des travaux sur le réseau d'assainissement des eaux usées, comprenant le renforcement des pompes et du réseau de refoulement.
- Des travaux d'extension de la station d'épuration des eaux usées (STEP).
- Des travaux sur le réseau d'adduction en eau potable, comprenant :
 - Une extension du réseau d'adduction en eau potable ;
 - Le renforcement des conduites AEP.
- Des travaux d'équipements publics de superstructures, comprenant :
 - La création d'équipements publics communaux liés à la petite enfance,
 - La création de classes élémentaires supplémentaires.
- Des travaux sur le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI), comprenant la création d'un poteau incendie (PI).

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

ARTICLE 4 - COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

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

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

Sur cette base, le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, ainsi évalué en phase avant-projet, est fixé à **2 125 169 € H.T.** et se ventile comme suit :

Nbre de lgts :	72	Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.
		EU (renforcement du PR + extension réseau)	Montpellier Méditerranée Métropole (DEA)	36 000 €
		Participation STEP		53 784 €
		Voirie	Montpellier Méditerranée Métropole	1 714 067 €
		Extension réseau AEP (adduction/distribution)	Syndicat Mixte Garrigue Campagne	37 368 €
		DECI (renforcement conduites AEP + pose de PEI)		31 680 €
		Participation à la création de salles de classe	Commune de Baillargues	209 400 €
		Participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance		42 870 €
		Total général du programme		2 125 169 €
		<i>Pour information : total général du programme + MOA 3%</i>		<i>2 188 924 €</i>

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

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

ARTICLE 5 – PARTAGE DES COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre d'application de la présente convention de PUP sera mis à la charge des constructeurs soit un montant prévisionnel de **519 439 € HT** réparti comme suit :

Nbre de lgts :	72	Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.	A la charge des sociétés "SCCV NGP19-IMPERIALE, SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR et SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE"		A la charge privés s
					Taux de participation	Montant de la participation	Taux de participation
		EU (renforcement du PR + extension réseau)	Montpellier Méditerranée	36 000 €		36 000 €	
		Participation STEP	Métropole (DEA)	53 784 €		53 784 €	
		Voirie	Montpellier Méditerranée Métropole	1 714 067 €	8%	133 564 €	67%
		Extension réseau AEP (adduction/distribution)	Syndicat Mixte Garrigue Campagne	37 368 €		37 368 €	
		DECI (renforcement conduites AEP + pose de PEI)		31 680 €		31 680 €	
		Participation à la création de salles de classe	Commune de Baillargues	209 400 €	90%	188 460 €	
		Participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance		42 870 €	90%	38 583 €	
		Total général du programme		2 125 169 €		519 439 €	
		<i>Pour information : total général du programme + MOA 3%</i>		<i>2 188 924 €</i>		<i>519 439 €</i>	

T

S J

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

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

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

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront lancés une fois que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) sera déposée en Mairie de Baillargues et que le premier versement mentionné à l'article 8 sera réalisé. Les travaux seront réalisés, à partir de ce premier versement, dans un délai maximum de 5 ans (selon échéancier de réalisation de l'opération).

Une réunion de coordination entre les différents maîtres d'ouvrage publics et les constructeurs sera organisée dans les conditions décrites à l'article 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 aux constructeurs.

ARTICLE 7 - PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LES CONSTRUCTEURS

Les constructeurs s'engagent, dans le cadre de la mise en œuvre des autorisations administratives nécessaires à la bonne réalisation de l'opération, à verser la fraction du coût des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention, fraction telle que prévue à l'article 5.

Le montant de la participation totale à la charge des constructeurs s'élève par conséquent au montant prévisionnel de **519 439 € HT**.

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

Il est précisé qu'en tant que futur « demandeur principal » de l'autorisation d'urbanisme mentionnée au préambule, la société « SCCV NGP19-IMPERIALE » s'acquittera des participations mentionnées à l'article 5 et au présent article.

ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LES CONSTRUCTEURS

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

- Contribution numéraire :

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

Echéancier de versement de la participation de la société « SCI IMPERIALE » 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
Commune de Baillargues	40% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction	30% de la somme douze mois après la déclaration d'ouverture de chantier.	Le solde 18 mois après la déclaration d'ouverture de chantier
SMGC	50% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction	Le solde à la fin des travaux d'équipements publics d'eau potable, après levée des réserves et selon ajustement au coût réel	X

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 Baillargues.

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. Les constructeurs s'engagent à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

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, prévoit une participation au financement des travaux d'assainissement.

En vertu du principe de non-cumul des participations ayant le même objet, l'autorisation d'urbanisme mentionnée au préambule est exonérée de la PFAC.

ARTICLE 12 - EVOLUTION DES TERMES DE LA PRESENTE CONVENTION

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

Ces avenants, approuvés par les parties à la convention, devront être signés par le Président dûment autorisé par décision et par les représentants légaux des sociétés « SCCV NGP19-IMPERIALE », « SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR » et la « SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE ».

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

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

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

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

- Suite au dépôt de la DOC mentionnée à l'article 6 et préalablement au démarrage des travaux des équipements publics une première réunion sera organisée. Celle-ci permettra une présentation des

coûts travaux en phase PRO/DCE et des plannings de travaux par chaque maître d'ouvrage ainsi que les modalités de coordination des interventions des différents équipements publics.

- Avant la fin des travaux de réalisation des équipements publics une deuxième réunion sera organisée. Celle-ci permettra à chaque maître d'ouvrage de présenter l'atterrissage financier des travaux qu'il a conduit et de consolider le coût des équipements publics.

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

ARTICLE 13 – DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

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

ARTICLE 14 - LITIGES

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

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée, sous peine d'irrecevabilité, d'une réclamation gracieuse adressée à Montpellier Méditerranée Métropole dans un délai de deux mois à compter de la réception par les constructeurs 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 Baillargues.

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 Baillargues.

ARTICLE 16 – EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION

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

La présente convention sera toutefois déclarée caduque, sans versement d'indemnités si pour quelques causes que ce soit, la future autorisation d'urbanisme déposée par les sociétés « SCCV NGP19-IMPERIALE », « SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR » et « SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES – SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE » 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 les constructeurs, en leur siège social.

Fait à Montpellier, le **29 DEC. 2020**

En 3 exemplaires originaux

**Pour Montpellier Méditerranée
Métropole**

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

Coralie MANTION



**Pour la société « SCCV NGP19-
IMPERIALE »**

Le représentant,

Cédric GONZALEZ

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line with a large loop at the top and a horizontal stroke at the bottom.

Pour les sociétés « SCCV
BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT
BONHEUR » et « SOCIETE FRANCAISE
DES HABITATIONS ECONOMIQUES –
SOCIETE ANONYME D'HABITATION A
LOYER MODERE »

Le représentant,

~~SCCV BAILLARGUES CHEMIN DU PETIT BONHEUR
Siège Social: 1176 Petite Route des Milles
CS 40650
13547 AIX EN PROVENCE CEDEX 4
Courrier: 50, rue Ray Charles - CS 49539
34961 MONTPELLIER CEDEX 2
Tél. 04 67 15 68 40~~

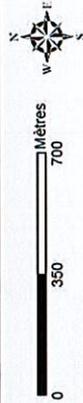
~~S.A.H.E.
Languedoc-Roussillon
Siège Social: 1176 Petite Route des Milles
CS 40650
13547 AIX EN PROVENCE CEDEX 4
Agence: 50, rue Ray Charles - CS 49539
34961 MONTPELLIER CEDEX 2~~

Franck BALESTE



ANNEXE 1– Plan de situation
(Exonération de TA - part métropolitaine - pour 10 ans)

**Plan de situation du Projet Urbain Partenarial
« Chemin du Petit Bonheur » à Baillargues**

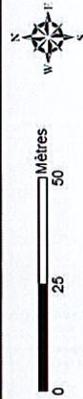


Handwritten marks:
A stylized signature or mark resembling a cursive 'a' or 's'.
A blue checkmark symbol.

ANNEXE 2- Périmètre d'application de la présente convention de Projet Urbain Partenarial « Chemin du Petit Bonheur »

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

**Périmètre d'application de la présente convention de
Projet Urbain Partenarial « Chemin du Petit Bonheur » à Baillargues**



+

CS



Direction Aménagement des Secteurs Territoriaux
Service Projets Stratégiques Transversaux

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

**Décision relative à une convention de
Projet Urbain Partenarial (PUP) dite '
Cœur de Ville ' avec la société ' SARL
JEMA - BACOTEC ' - Commune de
Baillargues - Autorisation de signature**

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 Commune de Baillargues ;
- VU l'avis du Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) ;

CONSIDERANT :

- le projet immobilier porté par la société « SARL JEMA - BACOTEC » qui projette une opération de construction de 27 logements et plus de 1000 m² de surface de plancher de commerces sur les parcelles cadastrées AI0150, AI0151, AI0090, AI0091, AI0088, AI0089, AH0195 et AH0196, soit une unité foncière d'environ 6 982 m² ;
- que la réalisation de ce programme de logements nécessite la réalisation d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure pour un montant prévisionnel de 244 334,86 € H.T ;
- que Montpellier Méditerranée Métropole assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics d'infrastructure relatifs à l'aménagement de la voirie ;
- que la Commune de Baillargues assurera la maîtrise d'ouvrage des équipements publics de superstructure relatifs à la construction de salles de classe et équipements pour la petite enfance ;
- que le Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) 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 Ville », en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « SARL JEMA - BACOTEC » ;
- que la participation de la société « SARL JEMA - BACOTEC » 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 Ville », ci-après figurant en annexe n°3 à la présente décision, s'élève à 226 254,47 € h.t dont :
 - 70 143,80 € h.t en ce qui concerne les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Montpellier Méditerranée Métropole ;
 - 92 579,67 € h.t en ce qui concerne les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Baillargues ;
 - 63 531 € h.t en ce qui concerne les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) ;
- qu'en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, Montpellier Méditerranée Métropole, la Commune de Baillargues et le Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) percevront directement la contribution financière de la société « SARL JEMA - BACOTEC », 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 Ville », annexé à la présente décision, entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « SARL JEMA - BACOTEC » représentée par Monsieur Jean-Marc VILLARD est approuvé.

ARTICLE 2 : Le montant prévisionnel de la participation totale à la charge de la société « SARL JEMA - BACOTEC », dans le cadre de la convention précitée, s'élève à 226 254,47 €.

ARTICLE 3 : Montpellier Méditerranée Métropole percevra directement, auprès de la société ci-dessus citée, 70 143,80 €.

ARTICLE 4 : La Commune de Baillargues percevra directement, auprès de la société ci-dessus citée, 92 579,67 €.

ARTICLE 5 : Le Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) percevra directement, auprès de la société ci-dessus citée, 63 531 €.

ARTICLE 6 : La part intercommunale de la taxe d'aménagement, sur le périmètre de la convention « Cœur de Ville » selon le plan en annexe n°2 à la présente, sera exonérée pendant 5 ans.

ARTICLE 7 : Les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de Montpellier Méditerranée Métropole.

ARTICLE 8 : 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 9 : Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville de Montpellier et Monsieur le responsable du Service Gestion Comptable Métropole sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Montpellier, le 10 janv. 2023

**Madame la Vice-Présidente
Signé.**

Coralie MANTION

Publiée le : 10 janv. 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20230101-216678-CC-1-1

Acte certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 10 janv. 2023

Réception en Préfecture : 10 janv. 2023

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Projet de convention de PUP Cœur de Ville à Baillargues

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 BAILLARGUES

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

CŒUR DE VILLE

AVEC LA SOCIETE « SARL JEMA - BACOTEC »

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.....	9
ARTICLE 7 – PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR.....	9
ARTICLE 8 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR.....	10
ARTICLE 9 - TRANSFERT DE L’AUTORISATION D’URBANISME - MUTATION.....	11
ARTICLE 10 - EXONERATION DE LA TAXE D’AMENAGEMENT.....	11
ARTICLE 11 – PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L’ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC).....	11
ARTICLE 12 - EVOLUTION DES TERMES DE LA PRESENTE CONVENTION.....	11
ARTICLE 13 – DEMANDE D’AUTORISATION D’URBANISME.....	12
ARTICLE 14 - LITIGES.....	12
ARTICLE 15 – MESURES DE PUBLICITES DE LA PRESENTE CONVENTION	12
ARTICLE 16 – EFFETS DE LA PRESENTE CONVENTION	12
ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE.....	13

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

La société « SARL JEMA - BACOTEC »,

Ayant son siège social au 40 Rue des Frères Lumière, 34000 MONTPELLIER, immatriculée au RCS de « Montpellier » sous le numéro B 402 214 795, représentée par Monsieur Jean-Marc VILLARD

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°..... en date du

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole ».

Préambule

La Commune de Baillargues souhaite engager la requalification de son cœur de ville en procédant au réaménagement du site actuel de l'EHPAD « Les Pins Bessons » et de la place Sigala.

Elle a ainsi pour objectif d'amplifier l'attractivité de son centre-ville et de déployer une offre supplémentaire de services et de commerces à destination de ses administrés, tout en offrant un espace public plus étendu et une nouvelle possibilité de déplacement entre les quartiers Est et le centre ancien.

Le secteur du Cœur de Ville à Baillargues est un secteur de constructions denses correspondant au tissu ancien de la ville, comprenant essentiellement de l'habitat ainsi que des services, commerces et activités diverses. Il est classé en zone UA au PLU de la commune.

La commune a choisi de conduire cette opération d'aménagement par le biais d'une concession d'aménagement, dont le périmètre inclut le site de l'ancien EHPAD « Les Pins Bessons » et la place Sigala.

En vue de pouvoir donner toute compétence à l'aménageur pour réaliser les équipements publics nécessaires au programme d'aménagement, Montpellier Méditerranée Métropole, a donné mandat à la Ville concédante pour les réaliser au titre de cette concession d'aménagement. Une convention de mandat a été signée en date du 09 juin 2021 entre les deux collectivités.

La société « SARL JEMA - BACOTEC » a été désignée adjudicataire de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération de requalification du cœur de Ville.

C'est en cette qualité qu'elle projette la construction de 27 logements et plus de 1000 m² de surface de plancher de commerces, sur une unité foncière d'environ 6 982 m² correspondant aux parcelles cadastrées AI0150, AI0151, AI0090, AI0091, AI0088, AI0089, AH0195 et AH0196.

Le programme prévisionnel de cette opération de construction consistera notamment en une démolition de l'EHPAD existant puis en la création d'un ensemble immobilier proposant une offre variée de commerces et de services en rez-de-chaussée et de logements libres en R+1 et R+2 + Attique. Il sera également prévu du stationnement sur deux niveaux de sous-sol.

La société « SARL JEMA - BACOTEC » a confié la conception du projet de construction à Monsieur Jean-Luc MARTINEAU, architecte au sein de l'Agence Architecture Aménagement Associés (AAA).

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

Dans ce cadre Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par Madame Coralie MANTION en qualité de Vice-Présidente dans le domaine « Aménagement durable du territoire, urbanisme et maîtrise foncière » et la société « SARL JEMA - BACOTEC », représentée par Monsieur Jean-Marc VILLARD, se sont entendues pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme ci-après :

« I- Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article [L. 332-15](#), une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1 - OBJET

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

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

ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 2 à la présente convention et représente environ 6 982 m² dans le cœur de ville de Baillargues.

ARTICLE 3 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

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

- Des travaux d'aménagements de l'espace public comprenant :
 - Des travaux de raccordement des eaux pluviales sur la rue de la Croix de Jallé.
- Des travaux sur le réseau d'adduction en eau potable (AEP), comprenant :
 - Une participation forfaitaire à la restructuration de la distribution au nord de Baillargues ;
- Des travaux sur le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI), comprenant :
 - Une participation forfaitaire au renforcement du réseau pour un ensemble d'opérations.
- Des travaux d'équipements publics de superstructures, comprenant :
 - Une participation à la création de salles de classe ;
 - Une participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance.

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 244 334,86 € H.T. et se ventile comme suit :

27	Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.
	Travaux d'aménagements de l'espace public (pluvial)	Montpellier Méditerranée Métropole	77 937,55 €
	Travaux sur le réseau d'adduction en eau potable (AEP) participation forfaitaire	SMGC	14 013,00 €
	Travaux sur le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI) participation forfaitaire		49 518,00 €
	Participation à la création de salles de classe	Commune de Baillargues	86 790,00 €
	Participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance		16 076,31 €
Total général du programme			244 334,86 €
<i>Pour information uniquement : Total général du programme + MOA 3%</i>			<i>251 664,90 €</i>

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

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

ARTICLE 5 – PARTAGE DES COÛTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre d'application de la présente convention de PUP sera mis à la charge du constructeur soit un montant prévisionnel de 226 254,47 € H.T. réparti comme suit :

27	Programme d'équipements	Maîtrise d'ouvrage	Coût H.T.	A la charge du constructeur SARL JEMA - BACOTEC		Part publique	
				Taux de participation	Montant de la participation	Taux de participation	Participation numéraire
	Travaux d'aménagements de l'espace public (pluvial)	Montpellier Méditerranée Métropole	77 937,55 €	90 %	70 143,80 €	10 %	7 793,76 €
	Travaux sur le réseau d'adduction en eau potable (AEP) participation forfaitaire	SMGC	14 013,00 €		14 013,00 €		
	Travaux sur le réseau de défense extérieure contre l'incendie (DECI) participation forfaitaire		49 518,00 €		49 518,00 €		
	Participation à la création de salles de classe	Commune de Baillargues	86 790,00 €	90 %	78 111,00 €	10 %	8 679,00 €
	Participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance		16 076,31 €	90 %	14 468,67 €	10 %	1 607,63 €
Total général du programme			244 334,86 €		226 254,47 €		18 080,39 €
<i>Pour information uniquement : Total général du programme + MOA 3%</i>			<i>251 664,90 €</i>				

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

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

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

ARTICLE 6 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront lancés une fois que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) sera déposée en Mairie de Baillargues 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 226 254,47 € h.t.

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

- Contribution numéraire :

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

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

Echéancier de versement de la participation de la société « SARL JEMA - BACOTEC » aux différentes personnes publiques, 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
Commune de Baillargues	40% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction	30% de la somme douze mois après la déclaration d'ouverture de chantier	Le solde 18 mois après la déclaration d'ouverture de chantier
SMGC	50% de la somme due, à la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération de construction	Le solde à la livraison 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, ou étant concédant, 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 Baillargues.

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 5 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, la Vice-Présidente dûment habilitée et par le représentant légal de « SARL JEMA - BACOTEC ».

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

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

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

ARTICLE 13 – DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

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

ARTICLE 14 - LITIGES

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

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

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

ARTICLE 15 - 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 Baillargues.

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 Baillargues.

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

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

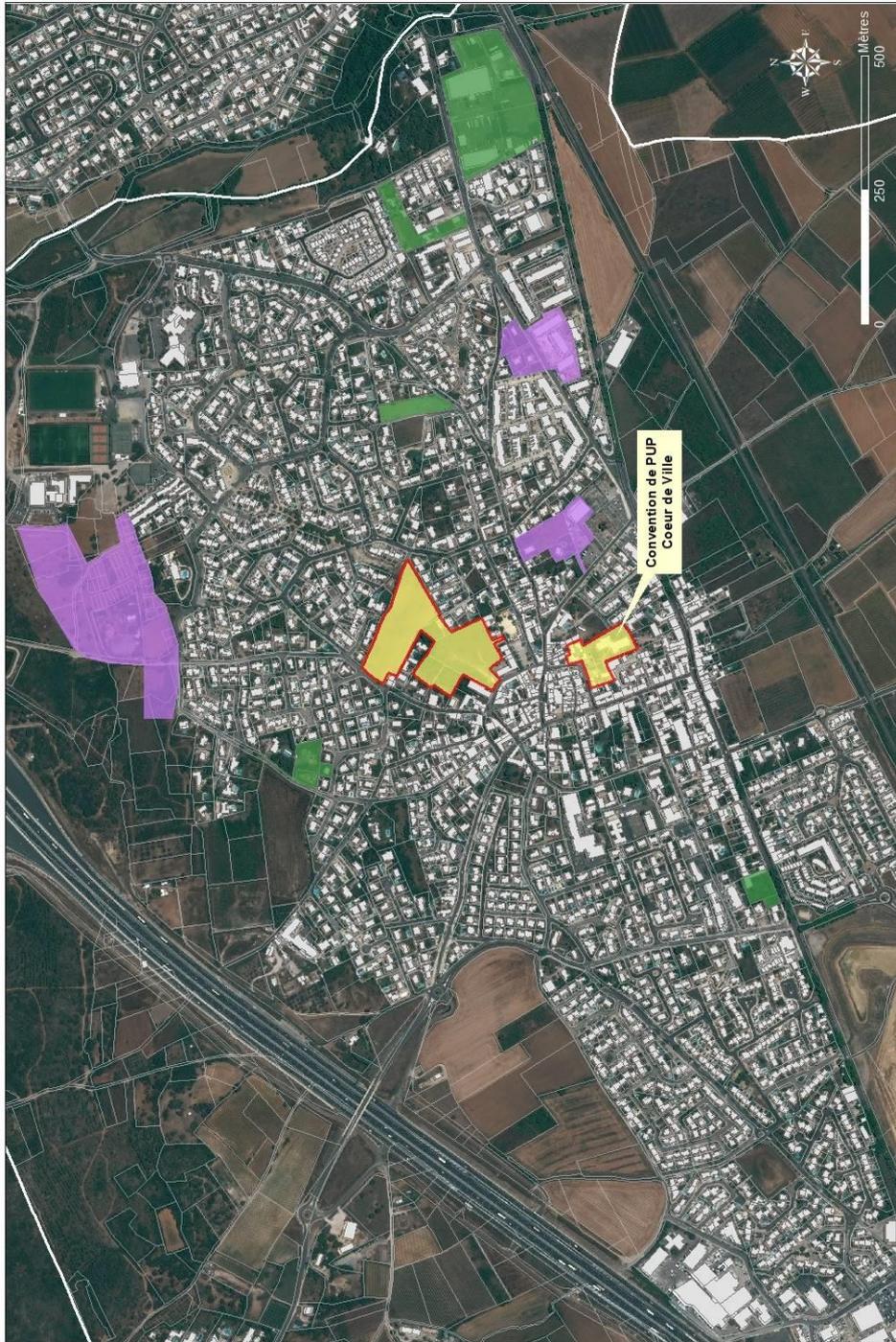
**Pour la société « SARL JEMA -
BACOTEC »**

Monsieur le Représentant,

Jean-Marc VILLARD

ANNEXE 1– Plan de situation

Plan de situation PUP "Coeur de Ville"
Commune de Baillargues



ANNEXE 2- Périmètre d'application de la présente convention de Projet Urbain Partenarial « Cœur de Ville » - Commune de Baillargues

**Périmètre d'application de la convention de PUP "Coeur de Ville"
Commune de Baillargues**

