



DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
**Commune de Lattes**

# PLU

## Plan Local d'Urbanisme

---



### VI.13- PROJETS URBAIN PARTENARIAUX

PLU approuvé par DCM du 12 mars 2009, modifié le 28 juin 2010, modifié le 14 avril 2011, modifié le 03 mai 2012, révisé le 03 mai 2012, révisé le 19 septembre 2013, modifié le 16 décembre 2015, modifié le 24 novembre 2016, mis à jour le 22 mars 2018, mis à jour le 10 juillet 2018, mis à jour le 05 octobre 2018



**SEANCE ORDINAIRE DU 26 MAI 2016**

\*\*\*\*\*

Extrait du Registre des Délibérations

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

**Nombre de membres en exercice : 92**

**Etaient présents :**

**M. F. ABERT, Mme L. ACQUIER, M. J.-F. AUDRIN, M. G. BALAZUN, M. G. BARRAL, Mme V. BARTHAS-ORSAL, Mme M. BODKIN, Mme S. BOUALLAGA, M. D. BOUMAAZ, M. T. BREYSSE, Mme A. BRISSAUD, Mme R. BUONO, M. R. CAIZERGUES, M. R. CALVAT, Mme M. CASSAR, Mme C. CLARAC, M. R. COTTE, M. C. COUR, M. J.-L. COUSQUER, Mme C. DARDE, Mme V. DEMON, M. T. DEWINTRE, M. J.-M. DI RUGGIERO, M. J. DOMERGUE, 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 S. JANNIN, M. L. JAOL, Mme S. KERANGUEVEN, 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 B. MICHEL, Mme P. MIRALLES, M. J.-P. MOURE, M. A. MOYNIER, Mme C. NAVARRE, Mme M.-C. PANOS, M. E. PASTOR, M. G. PASTOR, M. Y. PELLET, M. E. PENSO, Mme V. PEREZ, M. E. PETIT, M. T. QUILES, M. J. RAYMOND, M. R. REVOL, M. J.-P. RICO, M. H. ROUILLEAULT, Madame Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Mme M.-H. SANTARELLI, M. Philippe SAUREL, M. J.-L. SAVY, M. N. SEGURA, M. S. TORTORICI, Mme I. TOUZARD, M. B. TRAVIER, M. J. VERA, Mme A. YAGUE, M. R. YOUSSEUS, .**

**Pouvoir(s):**

**M. J.-M. ALAUZET à Mme M. FOURCADE, M. P. BONNAL à Mme M.-C. PANOS, M. G. CASTRE à M. A. EL KANDOUSSI, Mme P. DANAN à M. A. LARUE, Mme T. DASYLVA à M. J. MALEK, M. H. DE VERBIZIER à M. F. ABERT, Mme A. DESTAILLATS à M. J.-L. MEISSONNIER, Mme C. DONADA à M. C. MEUNIER.**

**Absent(es):**

**Mme F. JAMET**

**DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE – PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) - COMMUNE DE LATTES - CONVENTION AVEC LA SASU ELLIPSE - CONVENTION DE REVERSEMENT AVEC LA COMMUNE DE LATTES - 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 Partenaria1 (PUP) est un mode de financement contractuel des équipements publics induits par les opérations d'aménagement et de construction. Le PUP est défini aux articles L.332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R332-25-1 à R332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

La Société SASU ELLIPSE est propriétaire sur le territoire de la Commune de Lattes avenue de Maguelone, de la parcelle cadastrée AX 0029 pour une superficie de 2 176 m<sup>2</sup> sur laquelle elle envisage de réaliser une opération de construction. L'opération consiste en la création de 26 logements avec une surface de plancher de 1 523 m<sup>2</sup>. 8 logements sont destinés à du logement locatif social. Cette opération est enregistrée sous le permis de construire n°034 129 15M 0064 déposé en Mairie en date du 23 novembre 2015.

Il apparaît que l'opération, objet du permis de construire, rend nécessaire un certain nombre d'équipements publics qui consistent d'une part en la réalisation d'aménagement de voirie et réseaux et d'autre part en la réalisation des équipements collectifs.

- Voiries et réseaux :
  - réalisation d'un plateau surélevé avenue de Maguelone,
  - renforcement du réseau ERDF.
- Equipements Collectifs de superstructure :
  - participation à la création d'une nouvelle crèche communale,
  - participation à la création de nouvelles salles d'activités.

Après identification des besoins des usagers de cette opération, il apparaît que peuvent être mis à la charge du constructeur dans le cadre de cette convention de PUP :

- Voiries et réseaux :
  - 12 000 € estimés par ERDF pour le renforcement du réseau électrique ;
  - 48 000 € pour la réalisation d'un plateau surélevé,Total : 60 000 €.

- Equipements Collectifs de superstructures :

La population amenée par l'opération projetée est évaluée à 57 habitants dont environ 8 enfants. L'apport de population représente 0.36% de la population de Lattes (16 000 habitants). Aussi il est mis à la charge de la société :

- 2 places de crèches dans la nouvelle structure créée dont le montant des travaux est évalué à 3 200 000 € pour 76 places soit environ 42 000 € la place : soit 84 000 €,
  - 0.36 % de la création des nouvelles salles d'activités acquises au montant de 1 680 000 € soit 6 048 €,
- Total : 90 048 €.

En conséquence, la participation financière totale mise à la charge de la Société pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de 150 048 €. À travers la convention de PUP, la SASU ELLIPSE, s'engage donc à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la somme de 150 048 €.

Les Equipements Collectifs de superstructures relevant de la compétence communale, soit 2 places de crèches dans la nouvelle structure créée dont la participation est évaluée à 84 000 €, ainsi que la part de financement affectée à création des nouvelles salles pour 6 048 € représentent un total de 90 048 €

Il convient donc d'établir une convention de reversement des produits issus de la convention de PUP avec la Commune de Lattes pour les équipements relevant de sa compétence. Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à reverser à la Commune de Lattes, la somme de 90 048 €.

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

- approuver la mise en œuvre d'une procédure de projet urbain partenarial (PUP) telle qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver les termes de la convention de projet urbain partenarial entre la société SASU ELLIPSE et Montpellier Méditerranée Métropole et notamment le montant de la participation de la société SASU ELLIPSE, au vu du coût prévisionnel de l'opération et de la nature des travaux, ainsi que le périmètre du projet urbain partenarial ;
- exclure le secteur délimité du champ d'application de la taxe d'aménagement (part intercommunale au sein du périmètre de ladite convention pour une durée de 10 années ;
- approuver le projet de convention de reversement des produits du PUP établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune de Lattes pour les équipements relevant de sa compétence,
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget 2016,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer les deux conventions précitées ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

M. D. BOUMAAZ ne prend pas part au vote.

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

Certifié Exécutoire  
Publié le : 07/06/2016  
Déposé En Préfecture  
Le : 07/06/16  
Numéro de l'acte :  
034-243400017-20160526-lmc1125572-  
DE-1-1

Fait à Montpellier, le 06/06/16  
Pour extrait certifié conforme à  
l'original.  
Le Président,

**SIGNÉ**

M. Philippe SAUREL.

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**  
**DANS LE CADRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE N°129 15M0064**  
**SC AVENUE DE MAGUELONE**  
**EN APPLICATION DES ARTICLES L.332-11-3 ET L.332-11-4 DU CODE DE L'URBANISME**

## SOMMAIRE

---

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

La société **SC AVENUE DE MAGUELONE**, constituée pour les besoins de l'opération par la SASU **ELLIPSE**, 12 Goule de Laval 34790 Grabels

Représentée par Monsieur Pascal BRUNEL

Ci après dénommé par les mots « le constructeur »

ET

**MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE**, représentée par M. Philippe SAUREL, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, 50 place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 02, dûment habilité aux présentes par délibération n° 13826 en date du 26 mai 2016.

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

Il a été convenu ce qui suit :



## Préambule

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 aux articles L.332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R332-25-1 à R332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

La Société SC AVENUE DE MAGUELONE, constituée par la Société par Actions Simplifiées à Associé Unique ELLIPSE pour les besoins de l'opération, est propriétaire sur le territoire de la Commune de Lattes avenue de Maguelone, de la parcelle cadastrée AX 0029 pour une superficie de 2 176 m<sup>2</sup> sur laquelle elle envisage de réaliser une opération de construction. L'opération consiste en la création de 26 logements avec une surface de plancher de 1 523 m<sup>2</sup>. 8 logements sont destinés à du logement locatif social.

Cette opération est enregistrée sous le permis de construire n°034 129 15M 0064 déposé en Mairie en date du 23 novembre 2015.

Il apparaît que l'opération, objet du Permis de Construire, rend nécessaire un certain nombre d'équipements publics qui consistent d'une part en la réalisation d'aménagement de voirie et réseaux et d'autre part en la réalisation des équipements collectifs.

- Voiries et réseaux :

- réalisation d'un plateau surélevé avenue de Maguelone,
- renforcement du réseau ERDF.

- Equipements Collectifs de superstructure :

- participation à la création d'une nouvelle crèche communale,
- participation à la création de nouvelles salles d'activités.

Après identification des besoins des usagers de cette opération, il apparaît que peuvent être mis à la charge du constructeur dans le cadre d'une convention de PUP :

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par Philippe SAUREL – Président ; et la société SC AVENUE DE MAGUELONE, représentée par sa Présidente la SASU ELLIPSE elle-même représentée par Monsieur Pascal BRUNEL futur constructeur, se sont entendus pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme ci-après :

*« 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. Celle-ci est prévue à l'occasion de la réalisation d'une opération de construction. L'opération consiste en la création de 26 logements avec une surface de plancher de 1 523 m<sup>2</sup>, dont 8 logements sont destinés à du logement locatif social.

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

#### ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention et représente l'intégralité de la parcelle AX0029.

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

Montpellier Méditerranée Métropole, s'engage à réaliser ou faire réaliser les équipements suivants :

Ils concernent d'une part en la réalisation d'aménagement de voirie et réseaux et d'autre part en la réalisation d'équipements collectifs de superstructures.

- Voiries et réseaux :

- réalisation d'un plateau surélevé avenue de Maguelone,
- renforcement du réseau ERDF.

- Equipements Collectifs de superstructure :

- participation à la création d'une nouvelle crèche communale,
- participation à la création de nouvelles salles d'activités.

#### ARTICLE 4 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront réalisés par le concessionnaire, la métropole et la commune, avant la fin 2026.

Si les équipements publics définis à l'article 2 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 5- MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

La SC AVENUE DE MAGUELONE 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 :

### Voiries et réseaux :

- 12 000 € estimés par ERDF pour le renforcement du réseau électrique ;
- 48 000 € pour la réalisation d'un plateau surélevé,

Total : 60 000 €

### Equipements Collectifs de superstructures :

La population amenée par l'opération projetée est évaluée à 57 habitants dont environ 8 enfants. L'apport de population représente 0.36% de la population de Lattes (16 000 habitants). Aussi il est mis à la charge de la société :

- 2 places de crèches dans la nouvelle structure créée dont le montant des travaux est évalué à 3 200 000 € pour 76 places soit environ 42 000 € la place : soit 84 000 €,
- 0,36 % de la création des nouvelles salles d'activités acquises au montant de 1 680 000 € soit 6 048 €

Total : 90 048 €

En conséquence, la participation financière totale mise à la charge de la Société pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de 150 048 €.

## ARTICLE 6 - MODALITES DE VERSEMENT

Le paiement de la participation financière arrêtée à l'article 3 interviendra en 2 versements et ne pourra être exigé qu'une fois que le permis d'aménager sera libre de tout recours et de toute possibilité de retrait :

- 75 000 € au 15 décembre 2016
- 75 048 € au 15 décembre 2017

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Métropole dans un délai minimum de 7 jours 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.

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue au Concessionnaire lequel conserve, de même que la Métropole, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

#### **ARTICLE 7 - GARANTIE BANCAIRE**

Le Constructeur s'oblige à fournir à Montpellier Méditerranée Métropole le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre, préalablement agréé par elle, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2298 et 2303 du Code Civil le paiement de la participation, et des intérêts le cas échéant, dus au titre de la présente convention.

Le dit cautionnement devra être fourni dans un délai de 2 mois après que le permis de construire soit purgé du recours des tiers et du retrait administratif.

#### **ARTICLE 8 - INDEXATION**

Les versements prévus aux articles 4 et 5 ci-dessus sont indexés sur l'Indice National des travaux publics TPO1, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport 1/10 dans lequel :

- 10 est le dernier indice publié au le mois précédent la date de signature de la présente convention
- 1 est le dernier indice publié 15 jours calendaires avant la date de chaque échéance considérée.

En cas de retard dans la publication de l'indice les sommes restant dues seront prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égal à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu, et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus serait substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus. En cas de désaccord sur le choix cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquant à titre provisionnel.

#### **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 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 - 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 12 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, le Constructeur insérera dans toute demande de permis de construire 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 13 - 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 Constructeur de la notification de l'ajustement.

#### ARTICLE 14 - ENTREE EN VIGUEUR

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

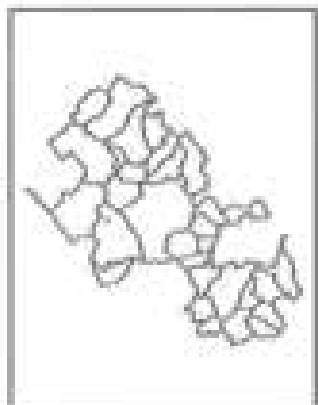
#### ARTICLE 15 - EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le Constructeur, 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 16 - 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 Lattes. 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 Lattes. 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.



Montpellier Méditerranée Métropole  
Légende  
29/04/2016

- Parcelles
- Réseaux hydrographiques
- limite ne formant pas de parcelle
- parapet ou aqueduc
- tunnel
- cimetière
- piscine
- Voie Privée
- Renvois de parcelles
- Bâtiment dur
- Bâtiment léger
- Parcelles
- Parcelles rejetées
- Subdivisions fiscales
- Communes
- Adresse postale





## 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 16.09.2016

En 3 exemplaires originaux

La métropole :



Le constructeur :

**SC AVENUE DE MAGUELONE**

5 rue Gaston Planté  
34700 GRABELS  
Tél 04 99 500 600 – Fax 04 99 500 601  
R.C.S. Montpellier 817 787 01

Annexe 1 : Plan de délimitation de la parcelle objet du PUP







**SEANCE ORDINAIRE DU 30 JUIN 2016**

\*\*\*\*\*

Extrait du Registre des Délibérations

**L'an deux mille seize et le trente juin, 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, M. T. BREYSSE, Mme A. BRISSAUD, Mme R. BUONO, M. R. CAIZERGUES, M. R. CALVAT, Mme M. CASSAR, M. G. CASTRE, Mme C. CLARAC, M. R. COTTE, M. C. COUR, M. J.-L. COUSQUER, Mme C. DARDE, Mme T. DASYLVA, M. H. DE VERBIZIER, Mme V. DEMON, Mme A. DESTAILLATS, M. T. DEWINTRE, M. J.-M. DI RUGGIERO, M. J. DOMERGUE, Mme M. DRAY-FITOUSSI, M. A. EL KANDOUSSI, M. M. FRAYSSE, Mme J. GALABRUN-BOULBES, Mme I. GIANIEL, Mme I. GUIRAUD, Mme C. HART, Mme R. ILLAIRE, Mme C. JABADO, Mme F. JAMET, Mme S. JANNIN, M. L. JAOU, Mme S. KERANGUEVEN, M. P. KRZYZANSKI, M. G. LANNELONGUE, 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 B. MICHEL, Mme P. MIRALLES, M. J.-P. MOURE, M. A. MOYNIER, Mme C. NAVARRE, Mme M.-C. PANOS, M. E. PASTOR, M. G. PASTOR, M. Y. PELLET, M. E. PENSO, Mme V. PEREZ, M. E. PETIT, M. T. QUILES, M. J. RAYMOND, M. R. REVOL, M. J.-P. RICO, M. H. ROUILLEAULT, Madame Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Mme M.-H. SANTARELLI, M. Philippe SAUREL, M. J.-L. SAVY, M. N. SEGURA, M. S. TORTORICI, Mme I. TOUZARD, M. B. TRAVIER, M. J. VERA, Mme A. YAGUE, M. R. YOUSSEUS, .**

**Pouvoir(s):**

**Mme P. DANAN à M. G. LANNELONGUE, M. P. DUDIEUZERE à M. J.-L. MEISSONNIER, M. J.-N. FOURCADE à M. J.-P. RICO, Mme M. FOURCADE à M. J.-M. ALAUZET, Mme J. FRÊCHE à Mme C. HART, M. J.-P. GRAND à Mme C. DARDE, M. M. MAJDOUL à M. J.-P. MOURE.**

**Absent(es):**

**M. D. BOUMAAZ, Mme C. DONADA, M. H. MARTIN**

**DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE – ECOCITÉ  
- CONCESSION D'AMÉNAGEMENT ROUTE DE LA MER - LATTES ET PÉROLS  
- CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL ENTRE MONTPELLIER  
MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE, LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE MONTPELLIER  
MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE (SA3M) ET KAUFMAN ET BROAD OPÉRATION SISE  
À LATTES**

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

Entre Montpellier et la mer, la Communauté d'Agglomération de Montpellier devenue Métropole a défini, au travers du projet d'aménagement et développement durable (P.A.D.D.) de son schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé par délibération n°6863 du 17 février 2006, des sites stratégiques d'enjeu communautaire parmi lesquels figure celui situé le long de l'axe constitué par la troisième ligne de tramway sur la Route de la Mer (ancienne RD 21 devenue voirie d'intérêt métropolitaine et dénommée avenue George Frêche).

Ce site est l'assise d'un projet urbain majeur dit « Ode à la Mer » sur les communes de Lattes et Pérols ayant pour objectif à la fois le renouvellement profond du tissu économique existant par la recomposition et la modernisation de l'armature et des formes de distributions commerciales, l'introduction de logements autour des stations de transport en commun pour conduire à une véritable mixité fonctionnelle et sociale et, la modernisation ou la création selon les cas d'équipements publics.

En outre ce projet, retenu dans le cadre de l'appel à projet « Ecocité » initiée par l'Etat pour développer les villes durables, prend en compte, dès sa conception, la gestion et le rattrapage hydraulique, la préservation de la biodiversité, l'organisation des transports autour du réseau de tramway, l'évolution des modes de consommation et de distribution commerciale, l'instauration d'une solidarité urbaine durable et une gestion décloisonnée et intelligente des services urbains.

Il en découle une démarche d'aménagement globale et concertée initiée par la Communauté d'Agglomération de Montpellier, devenue Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015 en application de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme au titre de sa compétence « aménagement de l'espace », pour enclencher un processus de renouvellement urbain et de sa compétence « développement économique » pour favoriser une adaptation des formes de distribution aux évolutions des modes de vie.

A cette fin, la Métropole a décidé, par délibération du conseil n°10387 en date du 29 septembre 2011 de créer l'opération d'aménagement d'ensemble « Ode à la Mer », dans le cadre des dispositions du Code de l'urbanisme.

Il a également été décidé, par délibération n°10480 du 29 novembre 2011, de confier l'aménagement de cette opération à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM), devenue d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de 20 ans.

Il est précisé que le renouvellement urbain d'ensemble de ce territoire sera engagé selon un processus de mise en place d'outils et de procédures d'aménagement successives par secteurs opérationnels cohérents (sous forme de ZAC, PUP, ou secteurs à taxe d'aménagement renforcée...).

Au sein de ce périmètre d'ensemble, la société Kaufman & Broad est titulaire d'un compromis de vente sur un terrain cadastré CP15 et situé voie communale du Mas Rouge à l'Estelle, sur la commune de Lattes (34 975) en zone UI1m du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 mars 2009 par la commune. Cette parcelle correspond à l'îlot 4H identifié au plan guide de l'opération d'ensemble Ode à la Mer.

Ladite société a manifesté l'intention de réaliser sur ces terrains une opération consistant en la construction d'un ensemble immobilier de 91 logements avec une surface de plancher de 5 134 m<sup>2</sup>, dont 27 logements locatifs sociaux ; 183 places de parking environ sont envisagées en accompagnement de ce projet.

Ce projet a fait l'objet du dépôt en mairie d'une demande de permis de construire référencée comme suit :

- n° PC 3412915M0061 - KAUFMAN&BROAD, pour la réalisation d'une opération de 91 logements environ.

Le projet d'ensemble Ode à la Mer évoqué ci-avant prévoit notamment le réaménagement d'un ensemble d'axes primaires y compris ceux contigus à cette parcelle, ainsi que la réalisation d'une voirie de desserte interne au secteur des « Coteaux de la Lironde Nord ».

Ces équipements sont réalisés par la SA3M, en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement Ode à la Mer.

Montpellier Méditerranée Métropole et le concessionnaire ont admis l'intérêt de cette opération de construction et la réalisation des équipements publics précités. Pour sa part, la société Kaufman & Broad a accepté le principe d'une participation au coût de réalisation de ces équipements publics.

Le décret du 23 décembre 2014 a entraîné la transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier en Montpellier Méditerranée Métropole. Cette transformation a entraîné à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, celle-ci étant jusqu'alors de la compétence de la Ville de Lattes. Ce transfert de compétence en matière de plan local d'urbanisme entraîne celle de la conclusion des conventions de projet urbain partenarial conformément aux dispositions des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'urbanisme. Ainsi, en application de l'article L. 5217-5 du Code général des collectivités territoriales, pour l'exercice des compétences transférées, la Métropole est substituée de plein droit aux communes membres, dans toutes leurs délibérations et dans tous leurs actes et contrats.

Dans ce contexte, il est proposé de conclure en accord avec la Société Kaufman & Broad, une convention de projet urbain partenarial (PUP) en vue de la prise en charge financière par celle-ci d'une partie des équipements publics à réaliser, nécessaires à ce projet dans les conditions définies par la collectivité dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble et mis en œuvre dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à la SA3M.

En effet, conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 I du Code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme, 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, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Les dispositions de l'article L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme précisent alors que dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre de cette convention de PUP, sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par celle-ci, qui ne peut excéder dix ans.

Dans ce cadre, la convention de PUP avec ses annexes, à passer avec la société Kaufmann et Broad précise notamment l'opération de constructions projetée et le programme d'équipements publics à réaliser, ainsi le coût de celui-ci et la participation financière due par le constructeur à ce titre, tel qu'indiqué ci-après, et ses modalités d'exécution. Elle prévoit aussi l'exonération de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement, dont les modalités ont été définies par délibération n°13373 du Conseil de Métropole en date du 12 novembre 2015, pour les constructions à édifier dans son périmètre, pendant une durée de 10 ans.

Il est précisé que 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.

A ce titre, il y a lieu de délimiter par la présente délibération, le périmètre correspondant à l'opération projetée par la société Kaufman & Broad sur le terrain cadastré CP15. Ce périmètre d'application du PUP Kaufman & Broad est défini en annexe n°2, en application des dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

Les équipements publics mis à la charge du constructeur dans le cadre de ce PUP sont :

- l'aménagement surfacique et l'amélioration des réseaux existants primaires de l'opération d'ensemble Ode à la Mer (eau pluviale, eau potable, eaux usées, ouvrages hydrauliques, électricité, gaz, éclairage public, fibre optique, régulation de trafic, réseaux télécom) dont le coût prévisionnel est estimé à 56 271 149 € HT ;
- la création d'une voirie de desserte interne au secteur des « Coteaux de la Lironde Nord », dont le coût prévisionnel est estimé à 2 661 274 € HT.

Conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de fixer les modalités de partage des coûts des équipements. Le descriptif global du programme de ces différents équipements publics à réaliser est détaillé en annexe n°3. Il est précisé que l'ensemble de ces équipements publics relèvent de la compétence de la Métropole, laquelle a organisé sa maîtrise d'ouvrage au moyen de la concession d'aménagement qu'elle a confié à la SA3M pour l'opération Ode à la Mer.

Kaufman & Broad 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 habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de la présente convention.

Cette fraction étant estimée :

- à 0.7 % de la part à la charge des constructeurs agissant dans le cadre du périmètre du projet d'ensemble Ode à la Mer, au prorata des m<sup>2</sup> de SDP totaux à réaliser sur ce périmètre (776 023 m<sup>2</sup>) pour un montant de 423 781 € HT, auxquels s'ajoutent des frais de prestations intellectuelles associées pour un montant de 127 134 € HT, soit une somme totale de 550 915 € HT.
- à une somme de 50 000 € HT correspondent aux frais de raccordement à cette voirie de desserte interne au secteur, auxquels s'ajoutent des frais de prestations intellectuelles associées pour un montant de 15 000 € HT, soit une somme totale de 65 000 € HT.

Le montant de la participation totale à la charge de Kaufman & Broad s'élève par conséquent à 615 915 € HT.

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

- approuver la mise en œuvre d'une procédure de projet urbain partenarial telle qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver les termes de la convention tripartite de projet urbain partenarial entre la société KAUFMAN&BROAD, la SA3M, et Montpellier Méditerranée Métropole et notamment le montant de la participation de Kaufman et Broad, au vu du coût prévisionnel de l'opération et de la nature des travaux, ainsi que le périmètre du projet urbain partenarial ;
- exclure le secteur délimité du champ d'application de la taxe d'aménagement (part métropolitaine) au sein du périmètre de ladite convention pour une durée de 10 années ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer la convention de projet urbain partenarial ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

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

Certifié Exécutoire

Publié le : 13/07/16

Déposé En Préfecture

Le : 13/07/16

Numéro de l'acte :

034-243400017-20160630-lmc1125483-

DE-1-1

Fait à Montpellier, le 13/07/16

Pour extrait certifié conforme à l'original.

Le Président,

**SIGNÉ**

M. Philippe SAUREL.


PREF 74  
07/09/16



---

**CONCESSION D'AMENAGEMENT ODE A LA MER**  
**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**

---

u  CP  
u

## SOMMAIRE

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

✓

 CP

**La société Kaufman & Broad Languedoc Roussillon, ou toute société se substituant, ayant son siège social à Montpellier (34000) – 266 place Ernest Granier, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°479 491 185, représentée par Monsieur Julien DESTOUCHES**

Ci après dénommé par les mots « le constructeur »

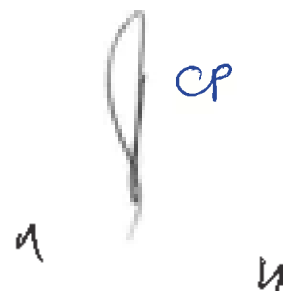
ET

**Montpellier Méditerranée Métropole, ayant son siège social 50 place Zeus à MONTPELLIER 34045 MONTPELLIER CEDEX 01, représentée par son Président, Monsieur Philippe SAUREL, agissant en vertu d'une décision en date du 30 Juin 2016,**

Ci après dénommé par les mots « la Métropole »

Est également intervenue à la présente convention, en vertu de la concession d'aménagement approuvée par délibération n°10480 du 29 novembre 2011, **La Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM)**, société publique locale d'aménagement (SPLA) au capital de 1 770 000 Euros, inscrite au R.C.S. de Montpellier sous le n° 521 130 716, dont le Siège Social est en l'Hôtel de MONTPELLIER Méditerranée Métropole , 50 place Zeus CS 39556 34961 Montpellier Cedex 2, représentée par M. Christophe PEREZ, tant en sa qualité de Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du conseil d'administration de ladite société, en date du 18 septembre 2014, qu'en vertu des pouvoirs résultant tant de ladite délibération que des dispositions de l'article 21 des statuts.

ci-après dénommée le Concessionnaire

 CP  
Handwritten signature and initials in blue ink.



## Préambule

Avant toute chose, il convient de préciser qu'un décret N°2014-1605 du 23 décembre 2014 a créé un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre relevant de la catégorie des métropoles, dénommé « Montpellier Méditerranée Métropole », par transformation de la communauté d'agglomération de Montpellier.

Entre Montpellier et la mer, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a défini, au travers du projet d'aménagement et développement durable (P.A.D.D.) de son schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé par délibération n°6653 du 17 février 2006, des sites stratégiques d'enjeu communautaire parmi lesquels figure celui situé le long de l'axe constitué par la troisième ligne de tramway sur la Route de la Mer (ancienne RD 21 devenue voirie d'intérêt communautaire et dénommée avenue George Frêche).

Ce site est l'assise d'un projet urbain majeur dit « Route de la Mer » sur les communes de Lattes et Pérols ayant pour objectif à la fois le renouvellement profond du tissu économique existant par la recomposition et la modernisation de l'armature et des formes de distributions commerciales, l'introduction de logements autour des stations de transport en commun pour conduire à une véritable mixité fonctionnelle et sociale et, la modernisation ou la création selon les cas d'équipements publics.

En outre ce projet, retenu dans le cadre de l'appel à projet « Ecocité » initiée par l'Etat pour développer les villes durables, prend en compte, dès sa conception, la gestion et le rattrapage hydraulique, la préservation de la biodiversité, l'organisation des transports autour du réseau de tramway, l'évolution des modes de consommation et de distribution commerciale, l'instauration d'une solidarité urbaine durable et une gestion décloisonnée et intelligente des services urbains.

Il en découle une démarche d'aménagement globale et concertée initiée par la Communauté d'Agglomération de Montpellier en application de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme au titre de sa compétence « aménagement de l'espace », pour endencher un processus de renouvellement urbain et de sa compétence « développement économique » pour favoriser une adaptation des formes de distribution aux évolutions des modes de vie.

A cette fin, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a décidé, par délibération du conseil communautaire n°10 387 en date du 29 novembre 2011 de créer l'opération d'aménagement d'ensemble « Route de la Mer », dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a décidé, par délibération n°10 480 du 29 novembre 2011, de confier l'aménagement de cette opération à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de 20 ans.

Il y est précisé que le cadre administratif de renouvellement urbain d'ensemble de ce territoire sera réalisé selon un processus de mise en place d'outils et de procédures d'aménagement successives par secteurs opérationnels cohérents (sous forme de ZAC, PUP, ou secteurs à taxe d'aménagement renforcée...).

Au sein de ce périmètre d'ensemble, la société Kaufman & Broad est titulaire d'un compromis de vente sur un terrain numéroté CP15 et situé voie communale du mas rouge à l'Estelle, sur la commune de Lattes (34 975) en zone UI1m au Plan local d'urbanisme approuvé le 12 mars 2009 par la commune. Cette parcelle correspond à l'îlot 4H identifié au plan guide de l'opération d'ensemble Ode à la Mer.

Ladite société a manifesté l'intention de réaliser sur ces terrains une opération consistant en la construction d'un ensemble immobilier de 90 logements avec une surface de plancher de 5 134 m<sup>2</sup>, dont 27 logements locatifs sociaux. 170 places de parking environ sont envisagées en accompagnement de ce projet.

Ce projet a fait l'objet du dépôt en mairie d'une demande de permis de construire référencée comme suit :

- n° PC 3412915M0061 - KAUFMAN&BROAD, pour la réalisation d'une opération de 90 logements environ.

Le projet d'ensemble Ode à la Mer évoqué ci-avant prévoit notamment le réaménagement d'un ensemble d'axes primaires y compris ceux contigus à cette parcelle, ainsi que la réalisation d'une voirie de desserte interne au secteur des « Coteaux de la Lironde Nord ».



Ces équipements sont réalisés par la SAAM, en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement d'ensemble Ode à la Mer.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE et le concessionnaire ont admis l'intérêt de permettre la réalisation de cette opération de construction et donc de réaliser les équipements publics précités. Pour sa part, la société Kaufman & Broad a accepté le principe d'une participation au coût de réalisation de ces équipements publics.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par Philippe SAUREL – Président ; son aménageur – la SAAM, représentée par M. Christophe PEREZ – Directeur Général - et la société Kaufman & Broad, représentée par M. Julien DESTOUCHES, futur constructeur, se sont entendues pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme ci-après :

*« 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

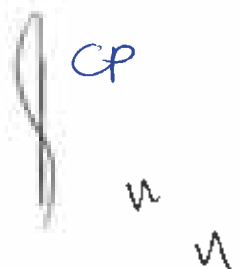
La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme.

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 Constructeur.

## ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention et représente l'intégralité de la parcelle CP 15.

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

La SAAM, Concessionnaire, s'engage à réaliser ou faire réaliser les équipements suivants :

Ils concernent d'une part :

- l'aménagement surfacique et l'amélioration des réseaux existants primaires de l'opération d'ensemble Ode à la Mer (eau pluviale, eau potable, eaux usées, ouvrages hydrauliques, électricité, gaz, éclairage public, fibre optique, régulation de trafic, réseaux télécom) dont le coût prévisionnel est estimé à 56 271 149 € HT ;
- la création d'une voirie de desserte interne au secteur des « Coteaux de la Lironde Nord », dont le coût prévisionnel est estimé à 2 661 274 € HT.

La SAAM s'engage à accompagner le Constructeur dans l'ensemble de ces démarches. Les travaux de raccordement seront réalisés par les concessionnaires ou le Constructeur directement.

En ce qui concerne la réalisation du réseau d'assainissement en eaux usées, la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) s'applique à la présente convention. Toutefois, le montant de cette PFAC est calculé déduction faite du montant des travaux d'assainissement en eaux usées à réaliser : le montant de ces travaux étant supérieur au montant total de la PFAC, celle-ci ne pourra être réclamée au constructeur.

### ARTICLE 4 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront réalisés par le concessionnaire, la SAAM, avant la fin 2026.

La SAAM s'engage toutefois à avoir réalisé, ou à avoir fait réaliser les travaux indispensables au fonctionnement des immeubles du projet KAUFMAN & BROAD, à leur desserte et à leurs branchements dans des délais compatibles avec la livraison. Le constructeur n'étant pas en mesure de garantir une date de livraison de son opération, la SAAM 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 constructeur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### ARTICLE 5- MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

KAUFMAN&BROAD 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 :

- à 0.7 % de la part à la charge des constructeurs agissant dans le cadre du périmètre du projet d'ensemble Ode à la Mer, au prorata des m<sup>2</sup> de SDP totaux à réaliser sur ce périmètre (776 023 m<sup>2</sup>) pour un montant de 423 781 € HT, auxquels s'ajoutent des frais de prestations intellectuelles associées pour un montant de 127 134 € HT, soit une somme totale de 550 915 € HT.

- à une somme de 50 000 € HT correspondent aux frais de raccordement à cette voirie de desserte interne au secteur, auxquels s'ajoutent des frais de prestations intellectuelles associées pour un montant de 15 000 € HT, soit une somme totale de 65 000 € HT.

OP

Le montant de la participation totale à la charge de KAUFMAN&BROAD s'élevé par conséquent au montant définitif de 615 915 € HT.

## ARTICLE 6 - MODALITES DE VERSEMENT

Compte tenu du fait que les équipements visés aux présentes seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire, au titre d'une concession d'aménagement, le Constructeur s'engage, à la demande expresse de la METROPOLE, représentée par son aménageur la SAAM, à lui verser le montant de la participation prévue par la présente convention après émission d'une facture adressée au constructeur selon les modalités ci-après définies.

Le Constructeur s'engage à verser au Concessionnaire la totalité de la participation au coût des équipements publics mentionnés aux présentes à l'obtention du permis de construire.

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue au Concessionnaire lequel conserve, de même que la Métropole, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

## ARTICLE 7 - INDEXATION

Les versements prévus aux articles 4 et 5 ci-dessus sont indexés sur l'Indice National des travaux publics TPO1, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/Io dans lequel :

- I<sub>o</sub> est le dernier indice publié au le mois précédent la date d'émission de la facture évoquée à l'article 6
- I est le dernier indice publié 15 jours calendaires avant la date de chaque échéance considérée.

En cas de retard dans la publication de l'indice les sommes restant dues seront prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égal à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu, et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus serait substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus. En cas de désaccord sur le choix cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquant à titre provisionnel.

## ARTICLE 8 - 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.

 CP  
9

## ARTICLE 9 - 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 10 - 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 11 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, le Constructeur insérera dans toute demande de permis de construire 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 12 - 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 Constructeur de la notification de l'ajustement.

## ARTICLE 13 - 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 14 - EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le Constructeur, 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 15 - 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 Lattes. 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 Lattes. 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 16 - 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
- pour le concessionnaire, en son siège social

Fait à Montpellier

Le 21/07/2016

En 3 exemplaires originaux

La métropole ;



Le constructeur ;

En présence du Concessionnaire :

Annexe 1 : Plan de délimitation de la parcelle objet du PUP











PUP Lot 4H - Répartition des coûts

Tableau définissant les modalités de partage des coûts des équipements publics

Type de travaux	Montant (en € HT)	
	Part des voies primaires de l'opération Ode à la Mer affecté au lot 4H - 5.134 m <sup>2</sup> SDP	Part des voies secondaires du secteur "Coteaux de la Grande Nord" affecté au lot 4H - 5.134 m <sup>2</sup> SDP
Quote-part de travaux primaires	392 393 €	- €
Travaux PPRI inondable	31 387 €	- €
Travaux démolition	- €	- €
Travaux secondaires	- €	50 000 €
Prestations intellectuelles associées	127 134 €	15 000 €
<b>Coût total des équipements publics</b>	<b>550 915 €</b>	<b>65 000 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>615 915 €</b>	

W CP





VII POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE  
DU MAIRE DE CE JOUR

A ...Lattes... Le 8...

Le Maire, ...Philippe Saurel...



SEANCE ORDINAIRE DU 25 OCTOBRE 2016

\*\*\*\*\*

Extrait du Registre des Délibérations

**Carole DONADA**  
Conseillère Municipale  
Déléguée urbanisme

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

Nombre de membres en exercice : 92

Etaient présents :

M. F. ABERT, Mme L. ACQUIER, M. J.-F. AUDRIN, M. G. BALAZUN, M. G. BARRAL, Mme V. BARTHAS-ORSAL, Mme M. BODKIN, M. P. BONNAL, Mme S. BOUALLAGA, M. D. BOUMAAZ, Mme A. BRISSAUD, Mme R. BUONO, M. R. CAIZERGUES, Mme M. CASSAR, Mme C. CLARAC, M. R. COTTE, M. C. COUR, M. J.-J. COUSQUER, Mme C. DARDE, M. H. DE VERBIZIER, Mme V. DEMON, Mme A. DESTAILLATS, M. T. DEWINTRE, M. J.-M. DI RUGGIERO, M. J. DOMERGUE, Mme M. DRAY-FITOUSSI, M. P. DUDIEUZERE, M. A. EL KANDOUSSI, M. J.-N. FOURCADE, Mme M. FOURCADE, M. M. FRAYSSE, Mme J. FRÉCHE, Mme J. GALABRUN-BOULBES, Mme J. GANIÉL, Mme I. GUIRAUD, Mme R. ILLAIRE, Mme C. JABADO, Mme S. JANNIN, M. L. JAOU, 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, Mme M.-C. PANOS, M. E. PASTOR, M. G. PASTOR, M. V. PELLET, M. E. PENSO, Mme V. PEREZ, M. E. PETIT, M. T. QUILÉS, M. J. RAYMOND, M. R. REVOL, M. J.-P. RICO, M. H. ROUILLEAULT, 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 M. CASSAR, M. R. CALVAT à M. E. PENSO, M. G. CASTRE à M. F. ABERT, Mme T. DASYLVA à Mme A. YAGUE, M. J.-P. GRAND à Mme C. DARDE, Mme C. HART à Mme J. FRÉCHE, Mme S. KERANGUEVEN à M. H. DE VERBIZIER, M. P. KRZYZANSKI à M. A. EL KANDOUSSI, Mme B. MICHEL à M. R. REVOL, Madame Brigitte ROUSSEL-GALIANA à Mme V. PEREZ, M. J.-L. SAVY à M. Philippe SAUREL.

Excusé(es) :

Mme C. DONADA, Mme F. JAMET

Absent(es) :

M. J.-M. ALAUZET, Mme P. DANAN, M. G. LANNELONGUE

**DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE – PROJET URBAIN PARTENARIAL NG PROMOTION - AVENUE DE L'AGAU - COMMUNE DE LATTES - CONVENTION DE REVERSEMENT - APPROBATION - 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 aux articles L332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R332-25-1 à R332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

La Société NB PROMOTION est propriétaire sur le territoire de la Commune de Lattes, avenue de Maguelone, de la parcelle cadastrée CZ0053 d'une superficie de 2 559 m<sup>2</sup> sur laquelle elle envisage de réaliser une opération de construction de 34 logements avec une surface de plancher de 2 176 m<sup>2</sup>. 10 logements sont destinés à du logement locatif social. Cette opération est enregistrée sous le permis de construire n°034 129 16M 0037 déposé en Mairie en date du 20 juillet 2016.

Il apparaît que l'opération, objet du permis de construire, rend nécessaire un certain nombre d'équipements publics qui consistent, d'une part en la réalisation d'aménagement de voirie et réseaux, et d'autre part, en la réalisation des équipements collectifs.

- Voiries et réseaux :

- restructuration des voiries,
- renforcement du réseau ERDF.

- Equipements Collectifs de superstructure :

- participation à la création d'une nouvelle crèche communale,
- participation à la création de nouvelles salles d'activités,
- participation à la création du centre de loisirs,
- participation à la création d'équipements sportifs.

Après identification des besoins des usagers de cette opération, il apparaît nécessaire d'instaurer un Projet Urbain Partenarial (PUP) dont le périmètre sera constitué par la parcelle CZ0053. Les équipements qui seront mis à la charge du constructeur dans le cadre de cette convention de PUP, sont constitués de :

- Voiries et réseaux :

- 19 600 € estimés par ERDF pour le renforcement du réseau électrique ;
- 50 000 € pour la restructuration des voiries,

Total : 69 600 €

- Equipements Collectifs de superstructures :

La population amenée par l'opération projetée est évaluée à 75 habitants dont environ 11 enfants. L'apport de population représente 0,47% de la population de Lattes (16 000 habitants). Aussi, il est mis à la charge de la société :

- 2,75 places de crèches dans la nouvelle structure créée dont le montant de l'opération est évalué à 3 200 000 € pour 76 places soit environ 42 000 € la place : soit 115 500 €,
- 0,47 % de la création des nouvelles salles d'activités d'un montant de 1 680 000 € soit 7 896 €,
- 0,47 % de la création du centre de loisirs d'un montant de 2 000 000 € soit 9 400 €,
- 0,47 % de la création d'équipements sportifs d'un montant de 2 400 000 € soit 11 280 €.

Total : 144 076 €

En conséquence, la participation financière totale mise à la charge de la société pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de 213 676 €.

Délibération n° 14141

À travers une convention de PUP, NG PROMOTION, s'engage donc à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la somme de 213 676 €. Une partie correspond à la participation à une fraction de la réalisation d'équipements collectifs de superstructures relevant de la compétence communale, tels qu'énumérés ci avant. Il convient donc d'établir une convention de reversement des produits issus de la convention de PUP à la Commune de Lattes pour les équipements relevant de sa compétence. Ainsi, Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à reverser à la Commune de Lattes, la somme de 144 076 €.

En contrepartie, la part intercommunale de la taxe d'aménagement sera exonérée durant 10 ans.

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

- approuver la mise en œuvre d'une procédure de projet urbain partenarial telle qu'énoncée ci dessus et conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver les termes de la convention de projet urbain partenarial entre la société NG PROMOTION et Montpellier Méditerranée Métropole et notamment le montant de la participation de la société NG PROMOTION, au vu du coût prévisionnel de l'opération et de la nature des travaux, ainsi que le périmètre du projet urbain partenarial ;
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget ;
- exclure le secteur délimité du champ d'application de la taxe d'aménagement (part métropolitaine) au sein du périmètre de ladite convention pour une durée de 10 années ;
- approuver le projet de convention de reversement des produits du Projet Urbain Partenarial établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune de Lattes pour les équipements relevant de sa compétence ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer les deux conventions précitées ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

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

Certifié Exécutoire

Publié le :

Déposé En Préfecture

Le : 03/11/16

Numéro de l'acte :

034-243400017-20161025-Imc1132655-DE-1-1

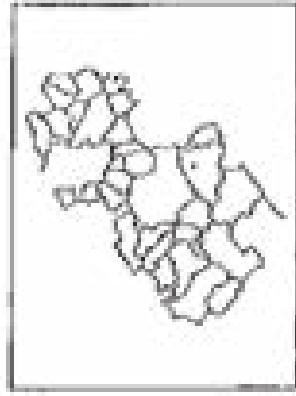
Fait à Montpellier, le 02/11/16

Pour extrait certifié conforme à l'original.

Le Président,

SIGNÉ

M. Philippe SAUREL.



Montréal Méditerranée Microzone  
2000-2016

Légende

- Réseau hydrographiques
- Lots non formés, pas de parcelle
- Parcélés ou aqueduc
- Tunnel
- Concrets
- Plaine
- Voie Privée
- Bâtiment dur
- Bâtiment léger
- Parcelles
- Parcelles rejetées
- Subdivisions locales
- Commerces

Les données sont issues de la base de données cadastrales de la Ville de Montréal.





**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**  
**DANS LE CADRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE PC N°129 16 M 0037**  
**NG PROMOTION**  
**EN APPLICATION DES ARTICLES L.332-11-3 ET L.332-11-4 DU CODE DE L'URBANISME**

## SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Objet.....	5
ARTICLE 2 - Périmètre du projet urbain partenarial .....	5
ARTICLE 3 - Programme des équipements publics RENDUS NECESSAIRES PAR L'OPERATION .....	5
ARTICLE 4 - Délais de réalisation des équipements <del>publics</del> .....	5
ARTICLE 5- Montant de la Participation financière due par le constructeur.....	6
ARTICLE 6 - Modalités de versement.....	6
ARTICLE 7 - Garantie bancaire .....	7
ARTICLE 8 - Indexation.....	7
ARTICLE 9 - Transfert du Permis - <del>Mutation</del> .....	7
ARTICLE 10 - Exonération de la taxe d'aménagement .....	7
ARTICLE 11 - Evolution de la convention .....	8
ARTICLE 12 – Demande de permis de construire.....	8
ARTICLE 13 - Litiges.....	8
ARTICLE 14 - Entrée en vigueur .....	8
ARTICLE 15 - Effets .....	8
ARTICLE 16 - Formalités de <del>publicité</del> .....	8
ARTICLE 17 - Election de domicile.....	9

h

Al



**La société NG PROMOTION,**

**Représentée par Monsieur Cédric GONZALEZ, 1321 avenue de la Pompignane, 34 000 Montpellier,**

Ci après dénommé par les mots « le constructeur »

**ET**

**MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par M. Philippe SAUREL, 50, place Zeus  
34000 Montpellier**

Ci après dénommé par les mots « la Métropole »

Il a été convenu ce qui suit :

## Préambule

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 aux articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme et les modalités de sa mise en œuvre sont codifiées aux articles R.332-25-1 à R.332-25-3 du même code. Celui-ci permet aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de faire participer les aménageurs, les constructeurs ou les propriétaires fonciers au financement du coût des équipements publics que leurs opérations rendent nécessaires et ce, à hauteur des besoins des usagers des futures opérations.

La Société NG PROMOTION est propriétaire sur le territoire de la Commune de Lattes avenue de l'Agau, de la parcelle cadastrée CZ 0053 pour une superficie de 2 559 m<sup>2</sup>, sur laquelle elle envisage de réaliser une opération de construction. L'opération consiste en la création de 34 logements avec une surface de plancher de 2 176 m<sup>2</sup>. 10 logements sont destinés à du logement locatif social.

Cette opération est enregistrée sous le permis de construire n°034 129 16 M 0037 déposé en Mairie en date du 20 juillet 2016.

Il apparaît que l'opération, objet du Permis de Construire, rend nécessaire un certain nombre d'équipements publics qui consistent d'une part, en la réalisation d'aménagement de voirie et réseaux, et d'autre part, en la réalisation des équipements collectifs. Après identification des besoins des usagers de cette opération, il apparaît ces équipements peuvent être mis à la charge du constructeur dans le cadre d'une convention de PUP.

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE, représentée par Philippe SAUREL – Président ; et la société NG PROMOTION, représentée par M. Cédric Gonzalez, futur constructeur, se sont entendues pour conclure ensemble une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme ci-après :

*« 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 oeuvre un projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme. Celle-ci est prévue à l'occasion de la réalisation d'une opération de construction. L'opération consiste en la création de 34 logements avec une surface de plancher de 2 176 m<sup>2</sup>, dont 10 logements sont destinés à du logement locatif social.

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

## ARTICLE 2 - PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention et représente l'intégralité de la parcelle CZ0053.

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

Montpellier Méditerranée Métropole, s'engage à réaliser ou faire réaliser les équipements suivants :

Ils concernent d'une part, en la réalisation d'aménagement de voirie et réseaux et d'autre part en la réalisation d'équipements collectifs de superstructures :

- Voiries et réseaux :

- restructuration des voiries,
- renforcement du réseau ERDF.

- Equipements Collectifs de superstructure :

- participation à la création d'une nouvelle crèche communale,
- participation à la création de nouvelles salles d'activités,
- participation à la création du centre de loisirs,
- participation à la création d'équipements sportifs.

## ARTICLE 4 - DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 3 seront réalisés par le concessionnaire, la métropole et la commune, avant la fin 2027.

Si les équipements publics définis à l'article 2 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 5- MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DUE PAR LE CONSTRUCTEUR

NG 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 :

### Voies et réseaux :

- 19 600 € estimés par ERDF pour le renforcement du réseau électrique ;
- 50 000 € pour la restructuration des voies,

Total : 69 600 €

### Equipements Collectifs de superstructures :

La population amenée par l'opération projetée est évaluée à 75 habitants dont environ 11 enfants. L'apport de population représente 0.47% de la population de Lattes (16 000 habitants). Aussi il est mis à la charge de la société :

- 2,75 places de crèches dans la nouvelle structure créée dont le montant de l'opération est évalué à 3 200 000 € pour 76 places soit environ 42 000 € la place : soit 115 500 €,
- 0,47 % de la création des nouvelles salles d'activités d'un montant de 1 680 000 € soit 7 896 €,
- 0,47 % de la création du centre de loisirs d'un montant de 2 000 000 € soit 9 400 €.
- 0,47 % de la création d'équipements sportifs d'un montant de 2 400 000 € soit 11 280 €.

Total : 144 076 €

En conséquence, la participation financière totale mise à la charge de la Société pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de 213 676 €.

## ARTICLE 6 - MODALITES DE VERSEMENT

Le paiement de la participation financière arrétée à l'article 3 interviendra en 2 versements et ne pourra être exigé qu'une fois que le permis d'aménager sera libre de tout recours et de toute possibilité de retrait :

- 106 838 € avant le 15 février 2017
- 106 838 € avant le 15 février 2018

Chacun des versements sera précédé d'un titre de recettes émis par la Métropole dans un délai minimum de 7 jours 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.

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue au Concessionnaire lequel conserve, de même que la Métropole, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

#### **ARTICLE 7 - GARANTIE BANCAIRE**

Le Constructeur s'oblige à fournir à Montpellier Méditerranée Métropole le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre, préalablement agréé par elle, garantissant solidairement avec l'acquéreur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2298 et 2303 du Code Civil le paiement de la participation, et des intérêts le cas échéant, dus au titre de la présente convention.

Le dit cautionnement devra être fourni dans un délai de 2 mois après l'obtention du permis de construire.

#### **ARTICLE 8 - INDEXATION**

Les versements prévus aux articles 4 et 5 ci-dessus sont indexés sur l'Indice National des travaux publics TPO1, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/fo dans lequel :

- I<sub>0</sub> est le dernier indice publié le mois précédent la date de signature de la présente convention,
- I est le dernier indice publié 15 jours calendaires avant la date de chaque échéance considérée.

En cas de retard dans la publication de l'indice les sommes restant dues seront prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égal à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu, et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus serait substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus. En cas de désaccord sur le choix cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquant à titre provisionnel.

#### **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 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 - 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 12 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Conformément à l'article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme, le Constructeur insérera dans toute demande de permis de construire 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 13 - 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 Constructeur de la notification de l'ajustement.

## **ARTICLE 14 - ENTREE EN VIGUEUR**

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

## **ARTICLE 15 - EFFETS**

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

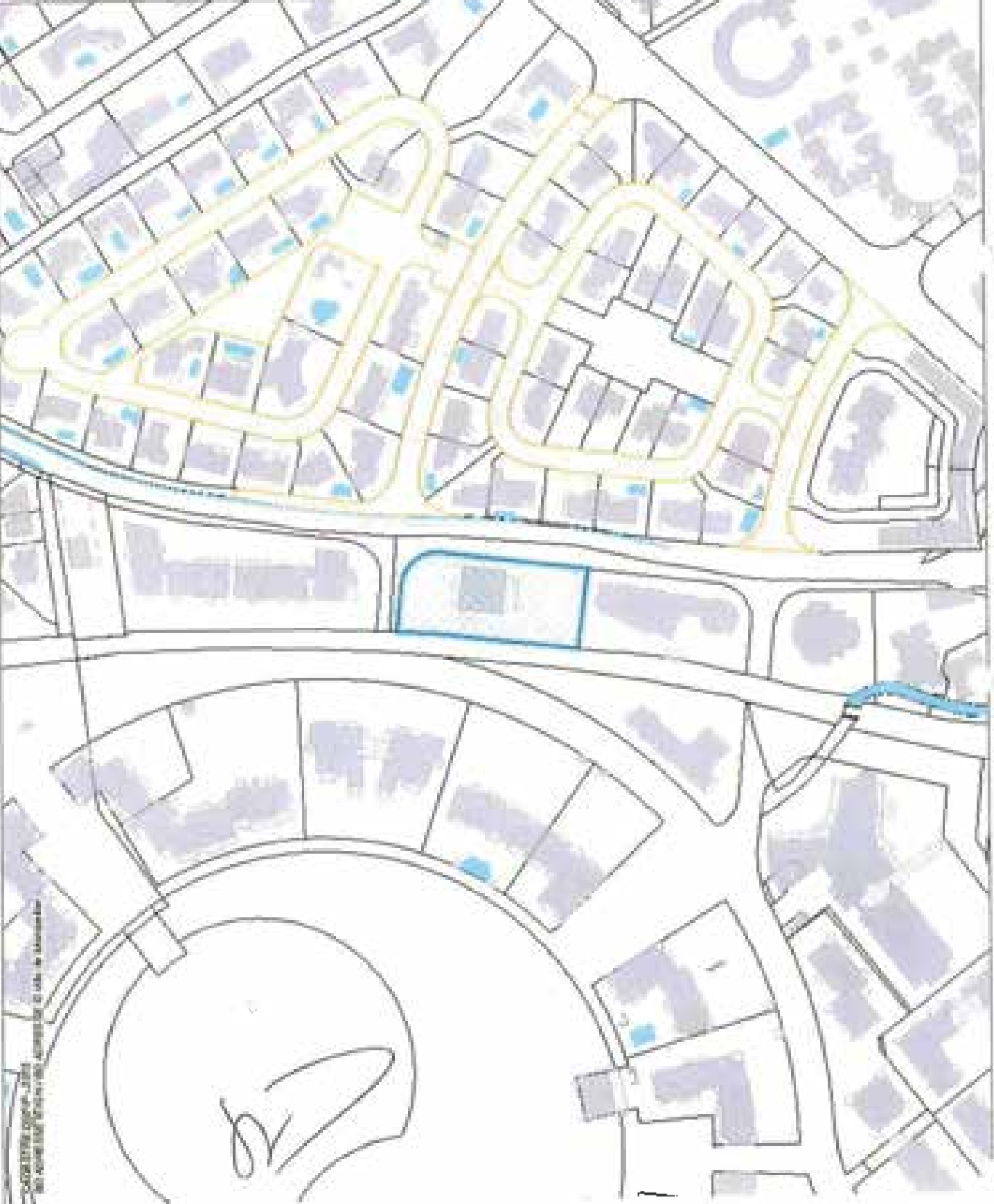
Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

## **ARTICLE 16 - 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 Lattes. 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 Lattes. 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.
















parcelle CZ0053



Montpellier Méditerranée Métropole  
20/09/2016

Légende

-  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

55 Montpellier Méditerranée Métropole - Document non contractuel sans valeur juridique

**CARLINO PROMOTION IMMOBILIER**  
34000 Montpellier  
Tél : 04 67 66 22 33  
08 100 100 100





## ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE

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

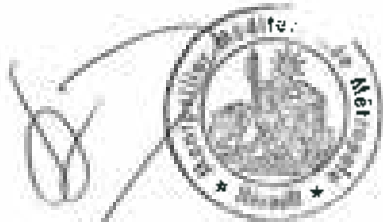
- pour Montpellier Méditerranée Métropole, en son siège
- pour le Constructeur, en son siège social

Fait à Montpellier

Le 20.10.2016

En 3 exemplaires originaux

La métropole :



Le constructeur :

Signature in blue ink above the text:  
**SARL NG PROMOTION IMMOBILIER**  
1321, Av. de la Pompijane  
34000 Montpellier  
Tél. : 04 67 55 22 33  
RCS 490 961 340

Annexe 1 : Plan de délimitation de la parcelle objet du PUP

PREFECTURE DE L'HERAULT  
ARRIVEE LE:  
07 DEC. 2016  
BUREAU DU COMMISSAIRE





**SEANCE ORDINAIRE DU 22 FÉVRIER 2017**

\*\*\*\*\*

Extrait du Registre des Délibérations

**L'an deux mille dix-sept et le vingt-deux février, 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, M. T. BREYSSE, Mme R. BUONO, M. R. CAIZERGUES, M. R. CALVAT, Mme M. CASSAR, M. G. CASTRE, Mme C. CLARAC, M. C. COUR, M. J.-L. COUSQUER, Mme C. DARDE, M. H. DE VERBIZIER, Mme V. DEMON, Mme A. DESTAILLATS, 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, Mme I. GUIRAUD, Mme C. HART, Mme R. ILLAIRE, Mme C. JABADO, Mme F. JAMET, Mme S. JANNIN, M. L. JAOLU, Mme S. KERANGUEVEN, M. P. KRZYZANSKI, M. G. LANNELONGUE, 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 B. MICHEL, Mme P. MIRALLES, M. J.-P. MOURE, M. A. MOYNIER, Mme C. NAVARRE, Mme M.-C. PANOS, M. E. PASTOR, M. G. PASTOR, M. Y. PELLET, M. E. PENSO, 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. S. TORTORICI, Mme I. TOUZARD, M. B. TRAVIER, M. J. VERA, Mme A. YAGUE, M. R. YOUSSEUS, .**

**Pouvoir(s):**

**Mme A. BRISSAUD à M. E. PETIT, M. R. COTTE à M. P. KRZYZANSKI, Mme P. DANAN à M. G. LANNELONGUE, Mme T. DASYLVA à M. A. EL KANDOUSSI, M. J.-P. GRAND à Mme C. DARDE, M. N. SEGURA à Mme C. CLARAC.**

**Absent(es):**

**M. D. BOUMAAZ, M. A. LARUE**