

Nombre de conseillers
En exercice : 29
Présents : 22
Votants : 28
Date de la convocation : mardi 21 juin 2016

N° 16.06.27.21

L'an deux mille seize et le vingt-sept du mois de juin, le Conseil municipal de la Commune de Juvignac, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur le Maire.

PRÉSENTS : M. SAVY, M. BOUSQUEL, M. LARGUIER, Mme MICHEL, M. BRAEMER, Mme THALY-BARDOL, M. PINETON DE CHAMBRUN, Mme VIGNERON, M. GREPINET, Mme MOULAOUÏ, M. CASTELL, Mme CAMBON, Mme PRIE, Mme MERLET, M. LOPEZ, M. TUAL, Mme MACHERY, Mme PLAYS, M. MUNOZ, M. SELKE, M. BOUISSEREN, M. GOEPFERT.

PROCURATIONS :
Mme PASDELOU en faveur de Mme MERLET
M. ROQUES en faveur de M. BOUSQUEL
M. GRAVIER en faveur de M. BRAEMER
M. ROESCH en faveur de Mme THALY-BARDOL
Mme JULLIEN en faveur de M. GREPINET
Mme GAUZY CHABLE en faveur de Mme PLAYS

ABSENT : M. ALLOUCHE (décédé)

PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) LA BERGERIE

COMMUNE DE JUVIGNAC - SECTEUR DE « LA BERGERIE »

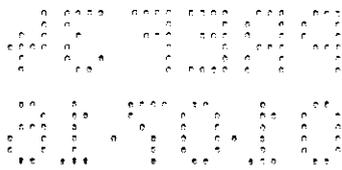
CONVENTION AVEC LA SCCV « IMMO LA BERGERIE »

CONVENTION DE REVERSEMENT AVEC LA COMMUNE DE JUVIGNAC

AUTORISATION DE SIGNATURE

Rapporteur : Monsieur Luc BRAEMER

Monsieur Luc BRAEMER, Adjoint délégué à l'Urbanisme et aux Travaux neufs, rapporteur, expose aux membres de l'assemblée que 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 R332-25-1 à R332-25-3 du même code.

Le PUP 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.**

Le projet d'aménagement du secteur de « La Bergerie » se situe sur un secteur en renouvellement urbain, à proximité de la RN109, et occupe une position stratégique en entrée de ville au nord-ouest de la commune de JUVIGNAC.

L'aménagement porte sur une superficie d'environ 3,2 ha sur un secteur antérieurement occupé par de l'activité économique (entreprises de travaux publics et de matériaux).

Le projet prévoit la création de cinq (5) macro-lots qui se déploient autour d'une place située au cœur de l'opération. Au nord, un parc public (incluant des bassins de rétention) sera aménagé en pente douce vers le ruisseau de la Combe du Renard. La voie de desserte de l'opération depuis l'Allée de l'Europe se bouclera à terme sur l'avenue du Perret (qui pourrait accueillir la prolongation de la ligne 3 du tramway).

Les parcelles concernées par le projet sont les parcelles BS 03, 04p, 44p, 45p, 55, 57, 108 et 237.

Le projet faisant l'objet de la présente convention a fait l'objet du dépôt en mairie d'une demande de permis d'aménager n° 034 123 15 M 0001 par la SCCV « IMMO LA BERGERIE », qui agit en tant qu'aménageur en vue de créer un ensemble de macro-lots qui devrait accueillir à terme près de 401 logements ainsi qu'une résidence « séniors », des commerces, des services et des bureaux.

Afin de permettre la mise en œuvre dans de bonnes conditions des projets portés par la SCCV « IMMO LA BERGERIE » et conformément au code de l'urbanisme, il est prévu de **conclure entre cette société et Montpellier Méditerranée Métropole un contrat de Projet Urbain Partenarial**, dont le projet de convention est joint en annexe.

L'objet de ce Projet Urbain Partenarial est de permettre la prise en charge financière par la SCCV « IMMO LA BERGERIE » d'une partie des équipements publics nécessaires, liés à l'arrivée d'une population supplémentaire, l'autre partie étant prise en charge par Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune de JUVIGNAC.

Les aménagements publics sont décrits dans les projets de convention de PUP. Ils consistent principalement en la réalisation de trois salles de classe supplémentaires dans les groupes scolaires de JUVIGNAC, au renforcement du réseau d'eau potable (afin d'assurer notamment la défense incendie) et au renforcement du réseau électrique ERDF.

Les équipements publics concernés étant des équipements publics de compétence communale et métropolitaine, il est prévu le reversement par la Métropole à la commune de JUVIGNAC d'une partie des produits financiers versés à la Métropole, le projet de convention de reversement joint en annexe en précise les modalités.

Le coût total des équipements à réaliser est évalué à 1 601 000 € H.T. (acquisitions foncières, études et travaux) dont 1 451 000 € H.T. sera mis à la charge de l'aménageur selon le pourcentage de participation défini dans la convention jointes aux présentes.

Ladite convention passée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la SCCV « IMMO LA BERGERIE » précise en effet les modalités de ce partenariat et 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 la SCCV « IMMO LA BERGERIE ». 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.

IL EST DONC PROPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2333-6 à L.2333-16
Après avoir entendu l'exposé précédent,

D'APPROUVER le principe du recours à la convention de Projet Urbain Partenarial établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et la SCCV "IMMO LA BERGERIE",

D'APPROUVER le projet de convention de reversement des produits financiers du présent Projet Urbain Partenarial établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune de JUVIGNAC,

D'AUTORISER le Maire ou son représentant à signer la convention de reversements ainsi que tout document afférent à cette affaire.

DE DIRE que les crédits correspondants seront inscrits au budget communal sur l'article 1343 et chapitre 13.

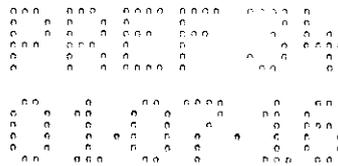
Le Conseil municipal, après avoir délibéré, adopte la proposition de M. BRAEMER à l'unanimité des suffrages exprimés (cinq abstentions).

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an sus dits.

Le Maire,



Acte rendu exécutoire
après dépôt en préfecture le 01 JUIL 2016
et publication le 05 JUIL 2016



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Secteur « la Bergerie »

Parcelles BS 03, 04p, 44p, 45p, 47p, 55, 57, 108, 237 - JUVIGNAC

Préambule

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 SCCV « IMMO LA BERGERIE », ayant son siège social 125 RUE Gilles Martinet à MONTPELLIER (34 070) – immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro représentée par Monsieur Arnaud MOISAN, 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 habilité aux présentes par délibération en date du 2016,

Ci-après désigné « Montpellier Méditerranée Métropole »,

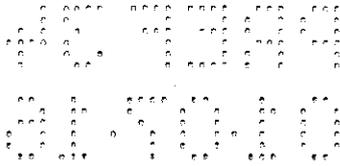
La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Métropole et par la Commune est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement d'une partie du secteur de la Bergerie à Juvignac réalisée par la SCCV « IMMO LA BERGERIE » Allée de l'Europe et s'intègre dans un périmètre de convention de PUP sur les parcelles BS 03, 04p, 44p, 45p, 47p, 55, 57, 108, 237 - tel que prévu à l'article L332-11-3. du code de l'urbanisme, à savoir « *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* ».

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain, à proximité de la RN109, qui occupe une position stratégique en entrée de ville au nord ouest de la commune de Juvignac. L'aménagement du secteur de la Bergerie porte sur une superficie de 3,2 ha sur un secteur antérieurement occupé par de l'activité économique (entreprises de travaux publics et de matériaux). Le projet d'aménagement prévoit la création de 5 macro-lots qui se déploient autour d'une place située au cœur de l'opération. Au nord un parc public (incluant des bassins de rétention) sera aménagé en pente douce vers le ruisseau de la Combe du Renard. La voie de desserte de l'opération depuis l'Allée de l'Europe se bouclera à terme sur l'avenue du Perret (qui pourrait accueillir la prolongation de la ligne 3 du tramway).

La délimitation du périmètre global ainsi que l'engagement de réaliser les équipements publics communaux dans un délai de 10 ans à compter de la Déclaration d'Ouverture du Chantier, ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal de la ville de Juvignac en date du 2016.

Le projet faisant l'objet de la présente convention a fait l'objet du dépôt en mairie d'une demande de permis d'aménager n° 034 123 15 M 0001 par la SCCV « IMMO LA BERGERIE », qui agit en tant qu'aménageur en vue de créer un ensemble de macro-lots lots qui devrait accueillir à terme près de 401 logements ainsi qu'une résidence sénior, des commerces, des services et des bureaux.

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



Article 1

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 850 habitants :

- la réalisation de 3 classes supplémentaires sur la commune de Juvignac,
- le renforcement du réseau d'eau potable afin d'assurer notamment la défense incendie,
- le renforcement du réseau électrique ERDF.

Le coût total des équipements à réaliser est fixé à **1 624 000 € 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. 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 **1 474 000 € H.T.** selon les modalités de calcul suivant (voir détail dans Annexe 2) :

- 90% du coût total H.T. des salles de classes,
- 100 % du coût total H.T. du renforcement de réseau d'eau potable,
- 100% du coût total H.T. du renforcement du réseau 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 Juvignac 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 2

La Ville de Juvignac et la Métropole s'engagent à réaliser la totalité des travaux d'aménagement prévus à l'article 1 dans un délai maximum de 10 ans suivant le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier liée à l'autorisation administrative nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

Article 3

La SCCV « IMMO LA BERGERIE » s'engage, dans le cadre de la mise en œuvre de l'autorisation administrative nécessaire à la bonne réalisation de l'opération, matérialisée par le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier, à verser à Montpellier Méditerranée Métropole le montant du coût des équipements publics prévus à l'article 1 nécessaires aux besoins du projet à édifier dans le périmètre défini à l'article 5 de la présente convention.

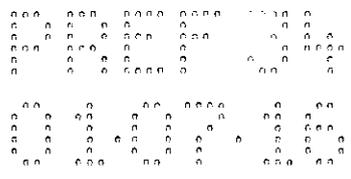
Le montant de la participation totale à la charge de la SCCV « IMMO LA BERGERIE » s'élève à 1 474 000 € HT.

Article 4

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention. Il correspond à l'emprise du terrain d'assiette du projet portée par l'aménageur. 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 qui ne peut excéder 10 ans dans les conditions présentées dans l'article L332-11-4 du code de l'urbanisme.

Article 5

En exécution de titres de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la SCCV « IMMO LA BERGERIE » s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise respectivement à sa charge dans les conditions suivantes :



- 50% avant le 31 décembre 2018,
- 50% 12 mois après soit avant le 31 décembre 2019.

Article 6

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement (part intercommunale) est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention à l'Hôtel de Métropole.

Article 7

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature à l'Hôtel de Métropole.

Article 8

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à la SCCV « IMMO LA BERGERIE », sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 9

A la SCCV « IMMO LA BERGERIE » pourra se substituer toute société de son groupe au titre de la mise en œuvre des opérations immobilières décrites ci-dessus et de l'exécution de la présente convention.

Article 10

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

Article 11

La présente convention sera déclarée caduque, sans versement d'indemnités, si pour quelque cause que ce soit, la maîtrise immobilière nécessaire à la réalisation de 401 logements par la SCCV « IMMO LA BERGERIE » n'est pas réalisée.

Fait à Montpellier le :

En 5 exemplaires originaux

Signatures

Pour Montpellier Méditerranée
Métropole,

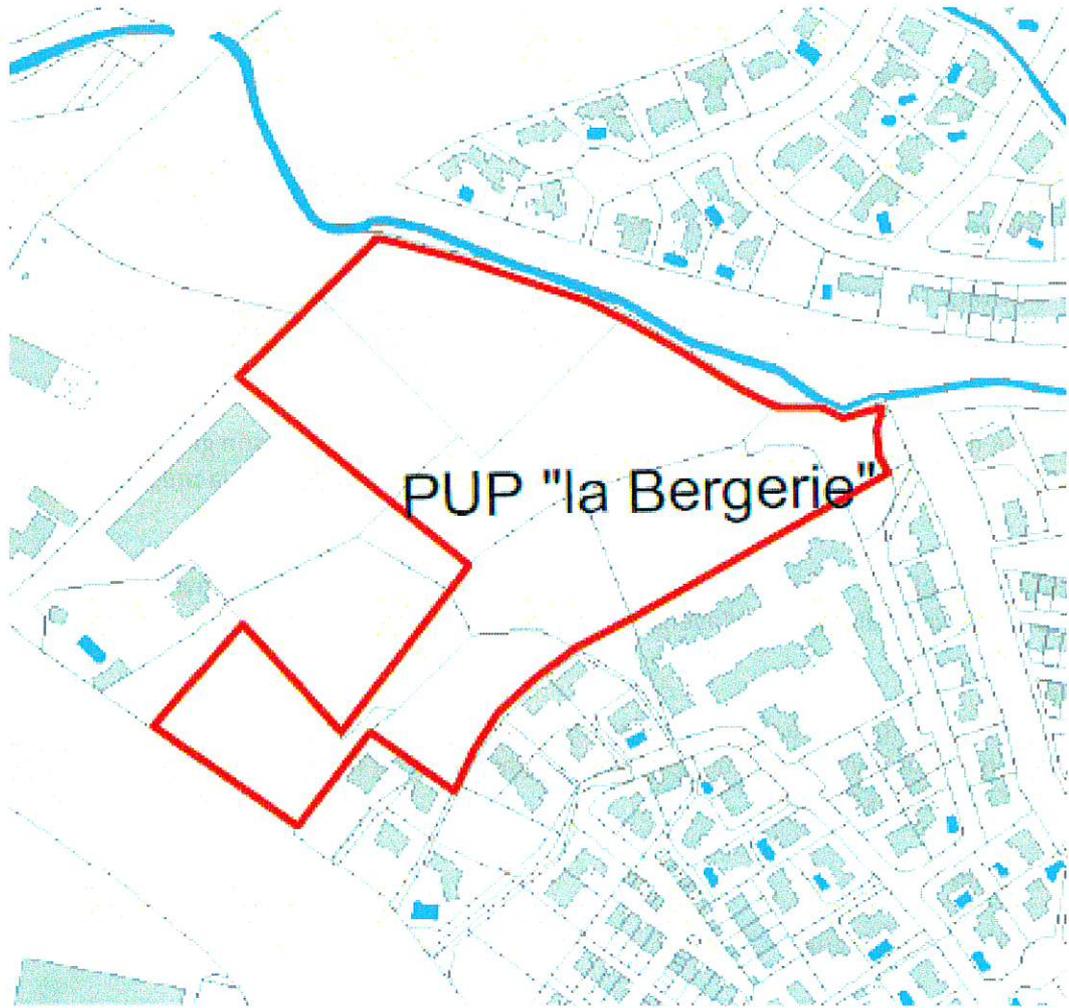
Pour la SCCV « IMMO LA BERGERIE »,

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

Le directeur Général, Arnaud MOISAN

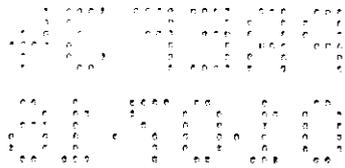
45 7349
01010

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



**ANNEXE 2 – Détail des coûts d’opération du Projet Urbain Partenarial
Montpellier Méditerranée Métropole / 1 aménageur**

PROGRAMME D'EQUIPEMENTS			A LA CHARGE COMMUNE		A LA CHARGE DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE		
Nature des équipements publics		%	Montant H.T.	%	Montant H.T.	%	Montant H.T.
3 salles de classes	1 500 000,00 €	90%	1 350 000,00 €	10%	150 000,00 €	0%	0,00 €
Sous-total superstructure :			1 350 000,00 €		150 000,00 €	0%	0,00 €
	1 500 000,00 €						
Réseaux humides	55 000,00 €	100%	55 000,00 €		0,00 €	0%	0,00 €
Réseau électrique	69 000,00 €	100%	69 000,00 €		0,00 €	0%	0,00 €
Sous-total infrastructure:		100%	124 000,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
	124 000,00 €						
Subventions envisageables			0,00 €		0,00 €		0,00 €
	0,00 €						
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME déduction faite des subventions			1 474 000,00 €		150 000,00 €		0,00 €



CONVENTION DE REVERSEMENT DES PRODUITS DU PROJET URBAIN PARTENARIAL « La Bergerie »

PREAMBULE

La présente convention est conclue entre :

Montpellier Méditerranée Métropole,

Représentée 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 n°..... en date du 2016.

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

ET

La Commune de Juvignac

Représentée par Monsieur Jean-Luc SAVY, Maire de la Commune de Juvignac, dûment habilité aux présentes par délibérations en date du 2016,

Ci-après désigné « la Commune de Juvignac »,

En date du, une convention de Projet d'Urbain Partenarial (PUP) « La Bergerie » a été signée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la». Celle-ci a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par l'aménagement du secteur de « la Bergerie » faisant l'objet d'une demande de permis d'aménager n°34 034 123 15M 0001 déposée en Commune de Juvignac le 30 décembre 2015 sur les parcelles cadastrées BS 03, 04p, 44p, 45p, 47p, 55, 57, 108 et 237).

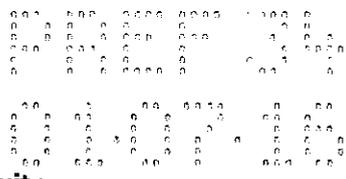
En application de la convention de PUP « La Bergerie » précitée : la SCCV « IMMO LA BERGERIE » s'engage à verser à Montpellier Méditerranée Métropole une somme égale à 1 624 000 € H.T.

Cette recette permettra de réaliser deux équipements publics qui consistent en la :

- Renforcement du réseau d'eau potable, notamment pour la défense incendie,
- Renforcement du réseau électrique ERDF,
- Création de trois nouvelles salles de classe,

Le 2016 le Conseil Municipal de la Commune de Juvignac a délibéré pour assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de réalisation des trois nouvelles salles de classe en respectant les termes du projet de la convention de PUP « La Bergerie ».

Au vu de cette situation, la Métropole se doit de reverser à la Commune de Juvignac les produits générés par la convention de PUP « La Bergerie », relatifs à la création de trois nouvelles salles de classe.



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

ARTICLE 1 : Objet de la présente convention

La présente convention a pour objet le reversement, par Montpellier Méditerranée Métropole à la Commune de Juvignac, des produits générés par la convention de PUP « La Bergerie », relatifs à réalisation de trois nouvelles salles de classe.

ARTICLE 2 : Modalités de reversement des produits générés par la convention de Projet Urbain Partenarial

Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à reverser à la Commune de Juvignac les produits générés par la convention de PUP « La Bergerie », relatifs à réalisation de trois nouvelles salles de classe.

Ceci sera exécuté dès que la SCCV « IMMO LA BERGERIE » se sera acquittée des paiements numéraires conformément à la convention de PUP « La Bergerie » figurant en annexe n°1.

ARTICLE 3 : Durée de la présente convention de reversement

La présente convention prend fin lorsque la Commune de Juvignac aura perçu la totalité des reversements de la Métropole, soit un montant numéraire de **1 350 000 € H.T.**

ARTICLE 4 : Litiges

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

ARTICLE 5 : Caractère exécutoire de la présente convention de reversement

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

Fait à Montpellier.

Le

En 3 exemplaires originaux

Signature

Pour **Montpellier Méditerranée Métropole.**

Pour la Commune de **Juvignac**

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

Le Maire.

Mme Stéphanie JANNIN

M. Jean-Luc SAVY