

DELIBERATION 2016-78

LE 17 NOVEMBRE DEUX MILLE SEIZE A DIX-NEUF HEURES, S'EST REUNI LE CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT JEAN DE VEDAS AU DOMAINE DU TERRAL, SALLE DE LA CHEMINEE, SOUS LA PRESIDENCE DE MADAME ISABELLE GUIRAUD, MAIRE DE LA COMMUNE, A LA SUITE D'UNE CONVOCATION EN DATE DU 10 NOVEMBRE DEUX MILLE SEIZE

PRESENTS : Mme GUIRAUD I. - M. MERLIN D - Mme VESSIOT A. - M. CLAMOUSE A - Mme OMS M-L. - M. FONTVIEILLE H. - Mme MASANET C. - M. DE BOISGELIN P. - M. PAINTRAND J-F. - M. MARTIN-LAVAL B. - M. SCIALOM D. - M. PETIT E. - Mme LOPEZ M-F. - Mme RENARD S. - M. TRINDADE J. - Mme FASSIO I. - Mme VACQUIE S. - M. LE BLEVEC B. - Mme AURIAC A. - Mme FABRY V. - Mme SALOMON M-L. - M. CARABASSE P.

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION : M. NENCIONI S. procuration à M. TRINDADE J. - Mme FAVRE-MERCURET R. procuration à M. LE BLEVEC Benjamin - M. ATLAN J. procuration à Mme FABRY V.

ABSENTS EXCUSES : Mme MAUREL P. - M. DELON A. - Mme ESCRIG C. - M. VERNAY P.

Madame Sylvie RENARD a été élue Secrétaire de séance à l'unanimité, en application de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales

OBJET : CONVENTION DE FONDS DE CONCOURS ENTRE LA COMMUNE DE SAINT JEAN DE VEDAS ET MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE POUR L'AMENAGEMENT DU SITE DES JASSES

L'aménagement du site des Jasses, site d'environ 7 ha majoritairement en friche à l'entrée de la commune de Saint Jean de Védas est projeté pour permettre la création d'un pôle médical majeur. Il s'agit du transfert/extension de la clinique Saint Jean actuellement à l'étroit en centre-ville de Montpellier autorisant un développement et une modernisation de l'offre de soins et la création d'un service d'urgence inexistant à l'Ouest de la Métropole. Il comptera 30 000 m² de surface de plancher, 250 médecins, et à terme 800 à 1000 salariés pour environ 25 000 interventions chirurgicales par an, 35 000 passages aux urgences et 40 000 hospitalisations.

Suite à une enquête publique aux conclusions favorables, les aménagements nécessaires à l'urbanisation du site des Jasses pour la création de ce pôle médical ont été déclarés d'intérêt général par le Conseil de Métropole par délibération en date du 28 septembre 2016. Aussi ils ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de DUP avec mise en compatibilité du PLU en date du 21 octobre 2016. Ainsi le secteur est aujourd'hui classé en 2AUd permettant l'installation du pôle médical.

Ce pôle médical se compose de deux parties :

Sur sa partie nord la Société « SAS Clinique Saint Jean » projette le transfert extension de la clinique Saint Jean. Elle a déposé pour cela, sur la partie nord du site, en date du 02 août 2016, une demande de permis de construire n° 3427016M0065. La surface de plancher projetée est de 21715 m².

Par ailleurs Monsieur Le Président de la C.M.E (Communauté Médicale) a déposé, sur la partie Sud du site, en date du 26 septembre 2016, une demande de permis de construire n°3427016M0075. La surface de plancher projetée est de 8260 m².

Ces deux permis de construire seront mis en œuvre en même temps, et en une seule tranche.

Le secteur doit donc être aménagé pour accueillir ces projets, tout en améliorant divers aspects techniques d'intérêt général (hydraulique, voirie, réseaux...) :

- la réfection et le dévoiement d'une partie de la rue des Jasses et la création d'un rond-point,
- la création d'un bassin de rétention,
- l'extension et le renforcement du réseau AEP pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie,
- l'extension et le renforcement du réseau Erdf avec la création d'un transformateur,
- l'enfouissement d'une portion de réseaux électriques et télécom nécessaire à la reconfiguration de la voirie,
- le dévoiement d'un réseau de fibre optique.

Les deux opérations participeront, à hauteur des besoins générés par les futurs usagers, au coût de réalisation de ces aménagements, via un Projet Urbain Partenarial.

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 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.

Conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 II du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de fixer les modalités de partage des coûts des équipements. Celles-ci sont établies ci-après. Il est également envisagé de délimiter ce périmètre pour une durée de 10 ans.

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 l'intérieur de ce périmètre.

Après identification des besoins des usagers de cette opération, il apparaît que peuvent être mis à la charge des constructeurs dans le cadre de ce périmètre de PUP les montants suivants :

Nature des équipements publics	Coût prévisionnel HT	Pourcentage de répartition			Montants à la charge des parties		
		SAS clinique Saint Jean	CME	Public	SAS clinique Saint Jean	CME	Public
EQUIPEMENTS PUBLICS	€ HT				€	€	
Réfection voirie et éclairage public MOE incluse 5,25%	810 447	18 %	7 %	75 %	145 880	56 731	607 835
création rond-point d'accès MOE incluse	164 858	72 %	28 %	0 %	119 429	45 429	0
dévoisement rue Jasses, MOE et foncier inclus	147 908	100 %	0 %	0 %	147 908	0	0
bassin de rétention et pluvial MOE et foncier inclus	1 898 526	29 %	11 %	60 %	546 775	212 635	1 139 115
Poteaux incendie	32 000	72 %	28 %	0 %	23 182	8 818	0
AEP, SBL, coût opération	418 000	72 %	28 %	0 %	302 815	115 185	0
EDF, coût opération	242 434	88 %	12 %	0 %	212 434	30 000	0
Dévoisement de la fibre optique NUMHERAULT, coût opération	28 052	72 %	28 %	0 %	20 197	7 854	0
Frais d'études et divers	84 385	41 %	13 %	47 %	34 243	10 970	39 171
Coût total de ces équipements publics :	3 826 609	41 %	13 %	47 %	1 552 864	487 623	1 786 122

La réfection de la rue des Jasses, dans sa traversée du futur pôle médical, est imputée aux pétitionnaires privés en proportion du trafic supplémentaire que va générer le pôle médical sur cette rue.

Le bassin de rétention créé sur la partie Sud du site répond à un besoin de rattrapage des désordres hydrauliques à l'échelle du bassin versant, et pour 40% de son volume, à la mise hors d'eau des terrains du futur pôle de consultation. Son coût de réalisation est donc imputé à 40% aux pétitionnaires.

Le dévoiement d'une portion de cette rue est imputé au groupe Cap' Santé qui en a été le demandeur afin d'élargir son emprise foncière.

La création d'un rond-point sur la rue des Jasses pour l'accès aux parkings du pôle médical, ainsi que l'ensemble des extensions, renforcements et dévoiement de réseaux nécessités par le projet sont imputés en totalité aux pétitionnaires.

Enfin, la réfection et le prolongement d'un chemin pour la création d'une sortie Sud dédiée au personnel du pôle de consultation est imputée à 100% au constructeur du pôle de consultation.

La ventilation entre chacune des deux opérations au sein du PUP est calculée au prorata de la surface de plancher prévue.

Aussi est prévue une convention de PUP avec la société SAS Clinique Saint Jean, à travers laquelle elle s'engage à verser à Montpellier Méditerranée Métropole une contribution numéraire totale égale à 1 492 049€.

Est prévue une seconde convention de PUP avec la CME, à travers laquelle elle s'engage à verser à Montpellier Méditerranée Métropole une contribution numéraire totale égale à 517 948 €.

Il est précisé que le coût total prévisionnel des équipements à réaliser est évalué en phase avant-projet. Les conventions de PUP proposées à la SAS Clinique Saint Jean et à la CME prévoient que leurs signataires s'engagent à accepter la conclusion d'un avenant si les montants de réalisation des équipements publics, à l'issue des derniers décomptes de travaux avant la livraison des équipements publics, venaient à être différents de plus de 5%, à la hausse comme à la baisse des estimations.

Le renforcement et extension de réseau d'eau potable étant de la compétence du Syndicat du Bas Languedoc (SBL), est prévue une convention de reversement entre Montpellier Méditerranée Métropole et le SBL, par laquelle la Métropole s'engage à reverser au syndicat la somme de 418 000 € correspond au coût prévisionnel de ces ouvrages. Néanmoins, si à l'issue de la consultation de travaux, leur coût de réalisation venait à être différent de plus de 5%, à la hausse comme à la baisse, de l'estimation, le SBL et la Métropole s'engage à procéder à un ajustement.

En application des articles L 5217-7 et L 5215-26 du Code Général des Collectivités Territoriales, une commune peut prendre en charge une partie du financement de la réalisation d'une opération par le versement d'un fonds de concours à la Métropole. Le montant total des fonds de concours qui peuvent être perçus par Montpellier Méditerranée Métropole, au titre d'une opération, ne peut excéder la part de financement assurée, hors subvention, par la Métropole.

Le programme d'équipement public susmentionné incluant des travaux de rattrapage avec un coût résiduel important pour la collectivité, il est proposé que la commune de Saint Jean de Védas participe au coût de réalisation de ces équipements publics par le versement à la Métropole d'un fonds de concours.

Afin de définir les modalités de cette participation financière, une convention doit être signée entre la commune et la Métropole, maître d'ouvrage des travaux décrits au PUP, dans le cadre de ses compétences.

La participation financière de la commune sera de 50% de la part résiduelle à la charge de la Métropole, soit 23,5 % du montant total prévisionnel du programme d'équipement public.

Donc le montant prévisionnel du fonds de concours à verser par la commune est de 893 061 €, et il sera réévalué à la hausse ou à la baisse en fonction du coût définitif HT de l'opération tel qu'il résultera du décompte général de l'opération.

Le projet de convention de fonds de concours détermine aussi les modalités de versement par la commune.

La commune s'engage à verser à la Métropole :

- la somme de 297 687 € au premier PC purgé de recours (délai de recours administratif de 3 mois après la délivrance),
- la somme de 297 687 € 3 mois après le premier versement,
- le solde à la livraison des équipements publics.

La Métropole s'engage notamment, par cette convention, à fournir à la commune un décompte des coûts réels de l'opération à l'issue de la réception et levée de réserves de l'ensemble des équipements publics réalisés.

Madame le Maire demande au conseil municipal de l'autoriser à signer la convention de Fonds de concours qui permettra de financer sa participation à la réalisation des équipements publics sur son territoire.

Après examen et en avoir délibéré, le Conseil Municipal vote :

Pour	UNANIMITE
Contre	
Abstention	

Le Conseil Municipal, ayant entendu l'exposé de Madame le Maire :

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer la convention de Fonds de Concours ainsi que tout document relatif à cette affaire.

Isabelle GUIRAUD
Maire de Saint Jean de Védas,



Envoyé en préfecture le 25/11/2016

Reçu en préfecture le 25/11/2016

Affiché le



ID : 034-213402704-20161125-2016_78-DE