



Séance ordinaire du jeudi 18 octobre 2018

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

Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement
durables du territoire, foncier

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Jean-Marc ALAUZET, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Gérard CASTRE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

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

Lorraine ACQUIER, Jean-François AUDRIN, Michelle CASSAR, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Perla DANAN, Carole DONADA, Julie FRÊCHE, Clare HART, Alex LARUE, Eric PASTOR, Eric PETIT.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Jacques DOMERGUE, Jean-Noël FOURCADE, Gérard LANNELONGUE, Audrey LLEDO

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) "Icade parcelle AK92" - Icade Promotion - Commune de Villeneuve-lès-Maguelone - Approbation du périmètre - Approbation de la convention initiale de PUP - Approbation de la convention de reversement des produits du PUP - Autorisation de signature

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

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

La société ICADE PROMOTION a déposé un permis de construire en date du 31 octobre 2017 en Mairie de Villeneuve-lès-Maguelone, portant sur la parcelle cadastrée AK 92 pour une superficie de 1 822 m², sur lesquelles elle envisage la réalisation d'une opération de construction de 35 logements dont 11 logements destinés à du logement locatif social. La surface de plancher attendue est d'environ 1 983,20 m².

Ce permis de construire n°034337 17V0083 a été refusé en l'état, et entraîne la caducité de la convention de PUP qui y était associée, signée en janvier 2018.

Ladite opération a fait l'objet d'un nouveau dépôt de permis de construire sous le numéro n°34337 18 V0014 déposé le 18 juin 2018.

Le programme associé à l'opération reste inchangé. Il consiste d'une part, en la réalisation d'aménagement de voirie et de réseaux, et d'autre part, en la réalisation des équipements collectifs de superstructure.

Après identification des besoins des usagers de cette opération, il apparaît qu'une part de ces équipements peut être mise à la charge du constructeur dans le cadre d'une convention de PUP.

En conséquence, la société ICADE PROMOTION s'est rapprochée de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la conclusion d'une convention de PUP.

Ces aménagements et travaux sont les suivants :

- réalisation d'aménagement de voirie avenue de Mireval,
- renforcement du réseau d'électricité ENEDIS.

Les participations financières demandées pour la réalisation de l'extension des bâtiments de superstructure sont les suivants :

- participation à la création d'une nouvelle crèche communale,
- participation à la création d'équipements sportifs et de locaux associatifs.

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

Après identification des besoins des usagers de cette opération, le montant du coût total des équipements publics est égal à 177 143 € HT. La part mise à la charge de l'aménageur est la suivante :

Voiries et réseaux :

- une fraction du coût de l'opération d'aménagement de voirie (intégrant le coût des différentes études), soit une participation du pétitionnaire de **49 129 € HT**,

- 60 % du devis d'ENEDIS pour le renforcement du réseau électrique (les autres 40 % étant pris en charge par ENEDIS), soit une participation du pétitionnaire à hauteur de **35 480 € HT**,

Total : **84 609 € HT**

Equipements Collectifs de superstructures :

La population amenée par l'opération projetée est évaluée à 76 habitants dont environ 17 enfants. Aussi, il est mis à la charge de la société :

- 1,09 places de crèches dans la nouvelle structure créée dont le montant des travaux est évalué à 1 650 000 € pour 55 places, soit environ 30 000 € HT la place : soit **32 727 € HT** à la charge du constructeur,

- 0,56% (correspondant à la part d'apport de population nouvelle par le projet) de la création des nouvelles salles d'activités et équipements sportifs acquises au montant de 1 600 000 € soit **8 936 € HT** à la charge du constructeur.

Total : **41 663 € HT**

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 **126 272 € HT**.

Aucune contribution foncière n'est prévue dans le cadre de cette convention de PUP.

Ce tableau présente la répartition des coûts des équipements publics à réaliser :

Equipements publics à réaliser	coût prévisionnel HT	% privés	Part privés	% public	part public
Travaux d'aménagement de voirie	100 000€	49.12%	49 129€	50.87 %	50 871€
Extension de 210 ml de réseau (40% pris en charge par Enedis)	35 480€	100%	35 480€	0%	0
Sous total travaux d'infrastructure	135 480€		84 609€		50 871€
Participation à la création d'une nouvelle crèche communale	32 727€	100%	32 727€	0%	0
Participation à la création d'équipements sportifs et de locaux associatifs	8 936€	100%	8 936€	0%	0
Sous total participation équipements publics de superstructure	41 663€		41 663€		0
TOTAL PUP	177 143€		126 272€		50 871€

Ce PUP propose donc de mettre à la charge de la société ICADE PROMOTION la réalisation d'une part des aménagements qui s'élève à 126 272 € HT. Ladite convention sera passée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société ICADE PROMOTION et précisera toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière. Le périmètre du PUP, annexé à la convention, correspond à l'emprise du terrain d'assiette du projet urbain partenarial et exonère cette parcelle de taxe d'aménagement (part métropolitaine) pour une durée maximale de cinq ans.

Une quote-part de cette participation, soit 41 663 € HT, sera reversée par Montpellier Méditerranée Métropole à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone pour la participation aux équipements publics de superstructure relevant de sa compétence.

Les modalités de ce reversement sont définies par voie de convention.

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

- approuver la mise en œuvre d'une procédure de Projet Urbain Partenarial tel qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver le périmètre du Projet Urbain Partenarial ;
- approuver les termes de la convention de Projet Urbain Partenarial établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société ICADE PROMOTION et notamment le montant de participation de la société au vu du coût prévisionnel de l'opération, de la nature des travaux ainsi que du périmètre du projet ;
- 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 ;
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de la Métropole – chapitre 908 ;
- approuver le projet de convention de reversement établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Villeneuve-lès-Maguelone ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

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

Pour : 87 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 25/10/18

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 26 octobre 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20181018-59945-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 25/10/18

Liste des annexes transmises en préfecture:

- 20180905 annexe deliberation conv PUP ICADE av Mireval à VLM.pdf

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