



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, 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, Stéphanie JANNIN, Gérard LANNELONGUE, Audrey LLEDO

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Quartier de la Pompignane à Montpellier - Secteur Pinville Nord - Plateau de la Pompignane - Instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) - Autorisation de signature d'une convention de PUP avec SNC Palmer Plage/SCI Palmer Montpellier - PUP Orange

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé d'entreprendre le réaménagement du quartier de la Pompignane. D'une superficie d'environ 110 hectares, ce quartier comprend notamment un parc industriel et technologique, des commerces, services et équipements en cœur de quartier et sur l'avenue de la Pompignane et des zones pavillonnaires ainsi qu'un parc locatif social concentré surtout au nord du secteur. Il a fait l'objet, dès 2009, de différentes études partielles conduites par la Ville de Montpellier et permettant d'en affiner la connaissance.

Sur la base de ces études, il a été décidé de poursuivre la réflexion sur ce quartier en vue d'aboutir à la définition d'un projet urbain pour le quartier. Ont donc été engagées :

- l'élaboration d'un projet d'aménagement par délibération en date du 25 février 2016, ainsi que l'organisation, pendant toute la durée de l'élaboration de ce projet, d'une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées (concertation dont le bilan a été tiré par délibération en date du 29 septembre 2016),
- la mise en œuvre, par délibération du 29 septembre 2016, du projet d'aménagement par la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), en qualité de concessionnaire d'aménagement, en lui confiant les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement.

L'opération d'aménagement a notamment pour objet de permettre la réalisation de nouveaux équipements publics ou l'adaptation de ceux existants aux futurs besoins des habitants. Un certain nombre de ces équipements étant de compétence métropolitaine (voiries, assainissement, eau potable, réseau de chauffage, ...), Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier ont décidé que ce soit la Ville, dans le cadre de l'opération Pompignane, qui réalise la totalité des équipements nécessaires à l'aménagement de cette opération.

De ce fait, la Ville de Montpellier s'est vue transférer, par convention, la maîtrise d'ouvrage sur les équipements relevant en principe des compétences de la Métropole. La même convention prévoit également la réalisation directe par la SA3M des équipements publics de cette opération, la maîtrise d'ouvrage correspondante ayant été concédée à cet aménageur. Cette convention a été approuvée par les deux instances, par délibération du Conseil de Métropole n°13983 en date du 21 juillet 2016 et du Conseil Municipal n°2016/276 en date du 20 juillet 2016.

Par avenant n°1, approuvé par délibération du Conseil de Métropole n°M2018-342 en date du 19 juillet 2018 et par délibération du Conseil Municipal n°V2018/245 en date du 17 juillet 2018, cette convention a vu le périmètre d'intervention élargi au secteur Pinville Nord jusqu'à la rue de Pommessargues située sur le plateau de la Pompignane. En effet, depuis la signature du traité de concession de l'opération de la Pompignane, le cabinet CASTRO DENISSOF ASSOCIÉS, lauréat du marché d'architecte-urbaniste sur ce secteur a mis à jour et en cohérence, son projet d'aménagement avec l'environnement urbain existant et l'arrivée de nouveaux acteurs et de nouveaux projets d'envergure privés sur ce secteur.

Ce dernier, dit « Plateau de la Pompignane », d'environ 38 hectares, se situe à l'est de la Ville de Montpellier en limite de la commune de Castelnau-le-Lez, essentiellement en zone urbaine aujourd'hui affectée à l'accueil d'activités. Il accueille notamment le site montpelliérain de la société IBM depuis les années 1960. D'autres activités sont venues compléter cette destination, dont l'entreprise Dell. La ZAC Parc Eureka, en partie sur ce secteur, accueille, elle aussi, des activités de bureaux principalement. Le plateau de la Pompignane s'inscrit dans le champ des politiques croisées de maintien et de développement des activités économiques et de renouvellement urbain de ce quartier.

Le plateau de la Pompignane est concerné par plusieurs projets d'aménagement :

1/ Secteur « Balcons de Pinville » (Ville de Montpellier / SA3M) : ce projet correspond à une opération d'aménagement dont le foncier est maîtrisé par l'aménageur et localisée le long de la rue de Pinville. Il a pour objectif de créer un nouveau quartier à dominante principale d'habitat. Auparavant occupé par des parcs de stationnement aérien et des locaux d'activités désaffectés, ce projet a pour principales ambitions :

- une intégration paysagère des nouveaux logements,
- une réduction de l'imperméabilisation des sols,
- une diversification des formes urbaines entre secteurs pavillonnaires et bâtiments d'activités du site.

Porté par la Ville de Montpellier et la SA3M en tant qu'aménageur, le projet constitue un élément majeur de renouvellement du quartier de la Pompignane.

2/ Secteur « Pinville Nord » (Propriétaires : SNC PINVILLE DEMAIN pour partie / Métropole - SA3M pour partie) : ce projet porte, d'une part, sur la réhabilitation de halles d'activités et, d'autre part, sur la création d'un secteur de logements au nord du plateau, le long de la rue de Salaison, par le réaménagement de surfaces affectées précédemment à des parcs de stationnement aérien ainsi que du Domaine de la Pompignane.

3/ Secteur « Campus technologique et tertiaire de la Pompignane » (Propriétaire : SNC PALMER PLAGE) : d'une part, ce projet de renouvellement et de développement d'un secteur d'activités existant prend essentiellement la forme d'un projet de construction de surfaces d'activités tertiaires non commerciales (bureaux, recherche, services, ...) par densification, sans extension, du parc d'activité existant, avec un renforcement de ses qualités paysagères et des services aux entreprises. D'autre part, des logements et quelques commerces de proximité pourront y prendre place, notamment en bordure de la rue de la Vieille Poste.

Porté par COVIVIO, ce projet est susceptible de concentrer plus d'emplois sur ce site, de façon cohérente avec les logements projetés alentour et le développement de la vie de quartier.

Dans la mesure où la mise en œuvre de ce projet d'aménagement d'ensemble implique la réalisation d'équipements publics coûteux, il est apparu indispensable que les opérations immobilières puissent participer à son financement. Pour cela, les articles L.332-11-3 et suivants du Code de l'urbanisme prévoient une méthode de financement contractualisée grâce à la conclusion d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre les constructeurs et la collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), permettant la prise en charge financière par les porteurs de projets immobiliers de tout ou partie des équipements publics.

Parallèlement, en raison de l'ampleur des équipements publics à réaliser, de l'étendue du secteur d'étude et du nombre important d'opérations de construction à venir au sein de ce secteur, ce même article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme offre la possibilité de délimiter un périmètre de conventions de PUP à l'intérieur duquel l'ensemble des constructeurs viendront participer à la prise en charge de ces équipements publics dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

Dans ce contexte et à l'occasion d'un premier projet de construction porté par les sociétés SNC PALMER PLAGE et SCI PALMER MONTPELLIER dans le secteur « Pinville Nord », il est proposé, d'une part, d'établir un périmètre de PUP et, d'autre part, de mettre en œuvre une convention de PUP avec les sociétés susnommées.

En ce qui concerne le périmètre de PUP, celui-ci est délimité selon le plan ci-annexé. Le projet d'aménagement « Pinville Nord » sera donc couvert par la concession d'aménagement du quartier de la Pompignane et par le périmètre de PUP. En ce sens, le coût des équipements publics à réaliser sera partagé entre les constructeurs et le concessionnaire.

L'ensemble des travaux **d'équipements publics à réaliser** est estimé à environ 8 450 000 € HT (coût global d'opération incluant foncier, travaux, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, frais d'études, aléas, honoraires, etc.).

Il prévoit la réalisation :

- d'une voie primaire inter-quartiers orientée d'est en ouest, permettant de relier la rue de Pinville (au niveau de la rue Pierre Sémar) à la rue de Pommessargues via la rue Euclide ;
- de voiries secondaires et tertiaires qui viennent se raccorder sur les axes structurants préexistants et à venir (rues de Pinville, de Salaison, de la Vieille Poste principalement).
- d'espaces publics divers sur l'ensemble du quartier. Le parc boisé de l'ancien Domaine de la Pompignane deviendra un parc ouvert au public.

L'ensemble de ces aménagements rendu nécessaire par ces projets de construction correspond à une surface à réaménager estimée à 50 000 m² environ. Le coût global prévisionnel des travaux inclut également le coût des acquisitions foncières nécessaires aux aménagements. La répartition de financement de ces équipements publics entre le périmètre de PUP et l'aménageur est définie comme suit :

- la part à la charge des constructeurs agissant dans le cadre du périmètre de PUP est estimée à environ 7 340 000 € HT ;
- la concession d'aménagement du quartier de la Pompignane portera le reliquat du coût des aménagements à réaliser, soit 1 110 000 € HT.

Au sein du périmètre de PUP, les modalités de partage des coûts des équipements sont fixées conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, soit par fraction. En ce qui concerne le projet de construction des sociétés SNC PALMER PLAGE et SCI PALMER MONTPELLIER, il consiste, après démolition d'anciens locaux, en un programme de bureaux d'environ 16 700 m² de surface de plancher destinés à la société ORANGE. Une demande de permis de construire a été déposée dans ce but par le promoteur.

La mise en œuvre dans de bonnes conditions de ce projet immobilier nécessitant la réalisation d'équipements publics divers tels que décrits dans le document annexé à la présente délibération, une convention de PUP entre les sociétés SNC PALMER PLAGE et SCI PALMER MONTPELLIER, la Métropole et la SA3M est ainsi proposée pour participer à leur financement.

Il est donc proposé de mettre à la charge du promoteur la part des équipements répondant aux besoins des futurs habitants et usagers, celle-ci étant estimée à 10,5 % de la part à la charge des constructeurs agissant dans le cadre du périmètre de PUP (7 340 000 € HT), soit 770 000 € HT.

Le projet de convention de PUP avec les sociétés SNC PALMER PLAGE et SCI PALMER MONTPELLIER (désigné « PUP Orange ») précise toutes les modalités de financement.

Le périmètre de PUP relatif à cette opération est annexé à la convention de PUP. Il définit le foncier soumis au régime de participation financière du PUP et exonère ce périmètre de la taxe d'aménagement (part intercommunale) pour une durée de 10 ans.

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

- délimiter le périmètre de Projet Urbain Partenarial sur le secteur « Pinville Nord » et de fixer les modalités de partage des coûts des équipements publics correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des opérations de construction attendues conformément aux principes de nécessité et de proportionnalité, soit par fraction pour chaque opération ;
- d'approuver les termes de la convention tripartite de Projet Urbain Partenarial entre la Métropole, la SA3M et les sociétés SNC PALMER PLAGE et SCI PALMER MONTPELLIER, notamment le montant de la participation du constructeur au vu du coût prévisionnel de l'opération d'aménagement d'ensemble et de la nature des travaux, ainsi que le périmètre du projet urbain partenarial pour cette opération ;
- d'approuver la perception directe par la SA3M dudit montant de la participation du constructeur ;
- d'exclure le secteur délimité pour cette opération du champ d'application de la taxe d'aménagement (part intercommunale) au sein du périmètre de ladite convention pour une durée de 10 années ;
- d'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer la convention ainsi que tous documents relatifs 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 des voix exprimées.

Pour : 85 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Philippe SAUREL.

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
034-243400017-20181018-59241-DE-1-1
Acte Certifié exécutoire :
Réception en Préfecture : 25/10/18

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Périmètre de conventions de PUP Pinville nord
- Convention de PUP Orange et annexes

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.