



Séance ordinaire du jeudi 20 septembre 2018

L'an deux mille-dix-huit et le vingt septembre, 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, Lorraine ACQUIER, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Sonia KERANGUEVEN, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, 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, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS. Josy SCHWARTZ, suppléant de Laurent JAOUÏ, Claudine VASSAS MEJRI, suppléant de Gilbert PASTOR.

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

Jean-Marc ALAUZET, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Christophe COUR, Perla DANAN, Titina DASILVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Michel FRAYSSE, Isabelle GIANIEL, Pascal KRZYZANSKI, Marie-Christine PANOS, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Renaud CALVAT, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Audrey LLEDO, Julie FRÊCHE.

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) Mas de Courpouyran - BACOTEC - Commune de Juvignac - Approbation du projet de convention initiale - Inscription des crédits correspondants au budget de la Métropole - Approbation de la convention de reversement avec la commune de Juvignac - 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 nécessaire 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.

L'opération d'aménagement consiste en la réhabilitation d'une cave viticole existante en 2 locaux d'activités et 6 logements et d'un projet de construction de 52 logements collectifs à proximité de la route départementale D5E14 ; dans un quartier résidentiel, constitué de petits collectifs et de maisons individuelles, qui occupe une position stratégique en entrée de ville au nord-ouest de la commune de Juvignac. L'aménagement du secteur « Chemin de Courpouyran » porte sur une surface totale de 6056 m². Le projet d'aménagement prévoit la création de 2 programmes :

- le premier, sur une partie du terrain en forme de carré le long de la route départementale et du chemin de Courpouyran. Elle présente une façade sur la départementale de 75 mètres. Les bâtiments existants, sans intérêt architectural, seront démolis, afin de réaliser 52 logements collectifs dont 17 seront des logements sociaux gérés par un bailleur social. L'ensemble des appartements seront répartis dans un bâtiment en forme de L.
- Le second programme, situé sur une partie du terrain constitué par le site de l'ancienne cave viticole et du parc planté de pins de très hautes tiges, prévoit la réhabilitation de la cave existante en conservant la majorité des arbres existants avec en rez-de-jardin sur le parc, des locaux d'activités. Le rez-de-chaussée et l'étage accueilleront 6 logements de standing.

Cette opération rendant nécessaire un certain nombre d'aménagements et de travaux d'extension de réseaux, la SARL BACOTEC s'est rapprochée de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la conclusion d'une convention de PUP.

Ces aménagements et travaux sont les suivants :

- la réalisation d'une classe supplémentaire et de deux places en crèche sur la commune de Juvignac,
- le renforcement du réseau d'eau potable afin d'assurer une pression suffisante dans les bâtiments et notamment la défense incendie,
- la requalification du chemin de Courpouyran pour sécuriser l'accès au projet,
- le renforcement des réseaux pour la gestion pluviale,
- la sécurisation des liaisons douces de l'avenue de Kalkar.

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 HT des équipements publics est égal à 434 518 € HT. La part mise à la charge de l'aménageur est la suivante : 90% du coût total

HT des salles de classes et places en crèche, 100 % du coût total HT du renforcement du réseau d'eau potable, 100% du coût total HT du traitement des accès sur le chemin de Courpouyran, cheminements doux et transition inter-quartier, et 0% du coût total HT de la requalification de l'avenue de Kalkar, uniquement inscrit pour mémoire.

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 :

PROGRAMME D'EQUIPEMENTS		A LA CHARGE DU SECTEUR		A LA CHARGE COMMUNE		A LA CHARGE DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE (Pris sur l'enveloppe des AC Communales)	
Nature des équipements publics	Coût H.T.	%	Montant H.T.	%	Montant H.T.	%	Montant H.T.
Salles de classes	151 270 €	90%	136 143 €	10%	15 127 €	0%	0 €
Sous-total superstructure :	151 270 €	0%	136 143 €	0%	15 127 €	0%	0 €
Traitement des accès chemin de Courpouyran, cheminements doux et transition inter-quartier	142 248 €	60%	85 349 €	0%	0 €	40%	56 899 €
Participation à la requalification de l'avenue de Kalkar (427 090 € pour mémoire)	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Réseaux humides	141 000 €	100%	141 000 €	0%	0 €	0%	0 €
Sous-total infrastructure :	283 248 €		226 349 €		0 €		56 899 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME déduction faite des subventions	434 518 €		362 492 €		15 127 €		56 899 €

Ce PUP propose donc de mettre à la charge de la SARL BACOTEC la réalisation d'une part des aménagements qui s'élève à 362 492€ HT. Une convention sera passée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la SARL BACOTEC et précisera toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière. Le périmètre du PUP correspond à l'emprise du terrain d'assiette du PUP et exonère cette parcelle de taxe d'aménagement (part métropolitaine) pour une durée maximale de cinq ans. Une quote-part de cette participation, soit 136 143€ HT, sera reversée par Montpellier Méditerranée Métropole à la commune de Juvignac pour la réalisation des équipements publics de superstructure relevant de sa compétence (salles de classe). 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 SARL BACOTEC 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 Juvignac ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer la convention précitée ainsi que 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 : 86 voix

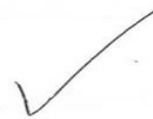
Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 28/09/18

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 28 septembre 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20180920-55256-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 28/09/18

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Plan de localisation et périmètre PUP

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.