



Séance ordinaire du lundi 18 novembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit novembre, 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, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Roger CAIZERGUES, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GUIRAUD, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Philippe SAUREL, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS. Magali NAZET MARSON, suppléante de Renaud CALVAT, Claudine VASSAS MEJRI, suppléante de Gilbert PASTOR, France GABORIT, suppléante de Eric PENSO.

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, Rosy BUONO, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Régine ILLAIRE, Sonia KERANGUEVEN, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Patricia MIRALLES, Marie-Christine PANOS, Eric PETIT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Isabelle TOUZARD.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Jacques DOMERGUE, Isabelle GIANIEL, Jean-Pierre GRAND, Clare HART, Jean-Pierre MOURE, Marie-Hélène SANTARELLI, Jean-Luc SAVY

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) Coustouliès - SCCV La Roselière - Commune de Baillargues - Périmètre d'application de la convention de PUP - Convention de PUP - Convention de reversement à la commune - Convention de reversement au Syndicat Mixte Garrigues Campagne - 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.

Le secteur d'implantation de la future opération est situé à l'ouest du centre historique de Baillargues et jouxte la RN 113. Il est classé en zones 1Uda et UA du PLU et représente un secteur d'habitation essentiellement composé d'habitat individuel mais ayant déjà fait l'objet de programmes collectifs.

La société « SCCV La Roselière » a déposé sur ce secteur une demande de permis de construire sur une unité foncière de 3 201 m², correspondant aux parcelles cadastrées AK0022 et AK0023. Le maître d'œuvre de ce projet est la SARL ADA (Atelier de Design et d'Architecture) géré par Nathalie GUERIN. L'opération de construction qui se situe au 6 rue du Coustouliès consiste en la construction d'un immeuble d'habitation avec une partie en R+2 et l'autre en R+3. L'immeuble, en forme de L, est composé de 46 logements au total (2 630 m² de SDP) dont 14 logements sociaux. Le projet comptabilise 78 places de stationnement en sous-sol et aérien.

Les travaux seront réalisés en une tranche.

Cette opération rendant nécessaire un certain nombre d'équipements publics, la société « SCCV La Roselière » s'est rapprochée de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la conclusion d'une convention de PUP.

La réalisation de ce programme nécessite :

- Des équipements publics d'aménagement d'espaces publics et VRD :
 - Une participation au renforcement du réseau d'électricité ENEDIS ;
 - Une participation à un équipement permettant la gestion et l'évacuation des déchets liés à l'opération ;
 - Une extension du réseau d'adduction et renforcement en eau potable ;
 - Une participation aux travaux d'aménagement de voirie sur la rue du Coustouliès.
- Des équipements publics de superstructures :
 - Une participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance ;
 - Une participation à la création de classes élémentaires supplémentaires.

Le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, évalué en phase avant-projet, est fixé à **1 405 124 € HT**. Ce coût prévisionnel comprend tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage, d'acquisitions foncières et aléas.

Les modalités de partage des coûts des équipements, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3-II° du code de l'urbanisme, sont fixées comme suit :

46 lgs	Programme d'équipements	Coût H.T.	A la charge de SCCV La Roselière				Part publique	
			Taux de participation	Montant de la participation	Participation foncière	Participation numéraire	Taux de participation	Participation numéraire
	Voirie	1 141 461 €	7%	79 902 €		79 902 €	93%	1 061 559 €
	Extension réseau AEP (forfait)	23 322 €		23 322 €		23 322 €		- €
	Gestion des déchets (4 conteneurs enterrés + fouilles, fourniture et pose)	30 460 €	90%	27 414 €		27 414 €	10%	3 046 €
	ENEDIS (40% pris en charge par ENEDIS)	35 312 €	60%	21 187 €		21 187 €	0%	- €
	Participation à la création de salles de classes élémentaires	147 180 €	90%	132 462 €		132 462 €	10%	14 718 €
	Participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance	27 389 €	90%	24 650 €		24 650 €	10%	2 739 €
Total général du programme		1 405 124 €		308 937 €		308 937 €		1 082 061 €
Total général du programme + MOA 5%		1 475 380 €		308 937 €		308 937 €		1 152 318 €

Il est précisé que seule la part correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre de convention de PUP sera mis à la charge de l'aménageur, soit un montant prévisionnel de **308 937 € HT**, selon les modalités de calcul suivant :

- Les travaux d'aménagement de voirie sont pris en charge à 93% par la part publique et imputée à 7% à l'aménageur. Cette participation a été calculée à partir de comptages réalisés sur la voirie durant 2 semaines ;
- Une participation à la création de salles de classes supplémentaires ainsi qu'une participation aux équipements liés à la petite enfance ont été calculées à partir de données INSEE ;
- De la même manière, une participation à l'extension du réseau d'adduction et de renforcement en eau potable ont été calculées à partir d'un montant forfaitaire au logement,
- Le dispositif de gestion et évacuation des déchets, réalisé sur la parcelle AK0025 sera imputé à 90 % à l'aménageur car il répond majoritairement aux besoins de l'opération ;
- Le renforcement du réseau d'adduction électrique ENEDIS a été mis à la charge du pétitionnaire à 60 % et ENEDIS prend en charge 40% du montant), car il répond en partie aux besoins de l'opération.

Le périmètre de la convention de PUP, dans lequel les constructions seront exonérées de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement pour une durée de 5 ans, est joint à la présente délibération. Cette exonération prendra effet à compter de l'affichage de la mention de la signature de convention en mairie de Baillargues et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole.

En conséquence il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- approuver la mise en œuvre d'une procédure de Projet Urbain Partenarial (PUP) tel qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver les termes de la convention de PUP « Coustouliès » établis entre la société « SCCV La Roselière » et Montpellier Méditerranée Métropole et notamment le montant de la participation de la société au vu du coût prévisionnel des opérations, de la nature des travaux et du périmètre d'application ;
- exclure du champ d'application de la taxe d'aménagement (part métropolitaine) le périmètre d'application de la convention de PUP « Coustouliès » pour une durée de 5 années à compter du caractère exécutoire de ladite convention ;
- approuver les termes du projet de convention de reversement établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune de Baillargues dans le cadre de la convention de PUP « Coustouliès » susvisée ;
- approuver les termes du projet de convention de reversement établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et le Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) dans le cadre de la convention de PUP « Coustouliès » susvisée ;
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget principal, chapitre 908 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer les conventions 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 des voix exprimées.

Pour : 74 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 10 voix

M. Geniès BALAZUN, Mme Aline DESTAILLATS, Mme Jackie GALABRUN-BOULBES, M. Laurent JAOUL, Mme Eliane LLORET, M. Jean-Marc LUSSERT, M. Jean-Luc MEISSONNIER, M. Arnaud MOYNIER, M. Gilbert PASTOR, M. Yvon PELLET.

Fait à Montpellier, le 29/11/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 29 novembre 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-243400017-20191118-107168-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/11/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Périmètre d'application de la convention de PUP "Coustouliès"
- Projet de convention de PUP
- Projet de convention de reversement au SMGC
- Projet de convention de reversement à la commune

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.