



Séance ordinaire du vendredi 22 mars 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-deux mars, 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, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Thierry DEWINTRE, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Hervé MARTIN, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Thierry QUILLES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS. Jean-Philippe DACHEUX, suppléant de Jackie GALABRUN-BOULBES .

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, Jean-François AUDRIN, Pierre BONNAL, Rosy BUONO, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Clare HART, Isabelle MARSALA, Cyril MEUNIER, Eric PENSO, Isabelle TOUZARD, Joël VERA.

Absents / Excusés :

Geniès BALAZUN, Djamel BOUMAAZ, Christophe COUR, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Jean-Noël FOURCADE, Isabelle GIANIEL, Stéphanie JANNIN, Audrey LLEDO, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Arnaud MOYNIER, Eric PETIT

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) Violettes et Geraniums - Linkcity - SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON - Commune de Castelnau-le-Lez - Convention de PUP - Approbation - 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. 332-11-13 et L. 332-11-14 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, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci peut également être intégrée à cette participation.

La société SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON d'une part, est titulaire d'une promesse de vente sur le territoire de Castelnau-le-Lez des parcelles cadastrées AR2 et AR3 pour une superficie totale 2015m², sur laquelle elle envisage de réaliser une opération de construction.

L'opération consiste en la création d'une résidence de 42 logements collectifs, dont 30 logements locatifs intermédiaires et 12 logements locatifs sociaux.

Cette opération est enregistrée sous le permis de construire n°PC03405718M014 déposée en mairie en date du 14 décembre 2018.

La société LINKCITY d'autre part, est titulaire d'une promesse de vente sur le territoire de Castelnau-le-Lez des parcelles cadastrées AS 0255, AS0256, AS0257, AS0258, AS0259, AS0260, AS0261, AS0262, AS033, AS034, AS035, AS036, pour une superficie totale de 2 614m², sur laquelle elle envisage de réaliser une opération de construction.

L'opération consiste en la création d'une résidence de 88 logements.

Cette opération est enregistrée sous le permis de construire n°03405718M0110 déposée en mairie en date du 04 décembre 2018.

Il apparaît que ces opérations, rendent nécessaire un certain nombre d'équipements publics, qui sont les suivants :

- l'extension des réseaux ENEDIS, GDF et Orange ;
- l'extension des réseaux AEP (alimentation en eau potable) et EU (eaux usées) ;
- l'enfouissement des réseaux aériens existants Enedis et Orange ;
- l'extension du réseau d'eau pluvial (EP) ;
- l'aménagement de la voirie impasse des violettes et des géraniums ;
- l'aménagement de la parcelle AS 292 en zone de stationnement avec aménagement paysager ;
- le remplacement de l'éclairage public existant et complément ;
- la mise en place de la signalisation horizontale et verticale.

Nature		Cout total du programme de travaux
Aménagement voirie	L'aménagement de la voirie impasse des violettes et des géraniums	242 906 €
Aménagement parcelle AS 292	L'aménagement de la parcelle AS 292 en zone de stationnement avec aménagement paysager	90 600 €
Etudes préalables aux travaux		9 000 €
Travaux préparatoires		34 500 €
Extension Enedis, GDF, Orange		53 141 €
Extension AEP & EU	extension des réseaux AEP et EU	194 455 €
Enfouissement Enedis & Orange	L'enfouissement des réseaux aériens existants Enedis et Orange	29 000 €
Extension EP		106 970 €
Eclairage public	Le remplacement de l'éclairage public existant et complément.	38 425 €
signalisation	La mise en place de la signalisation horizontale et verticale	4 500 €
Divers, Aléas et imprévus		70 294 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME		873 791 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME +MOA conduite PUP (5%)		917 480 €

Après identification des besoins des usagers de ces opérations, il apparaît que peuvent être mis à la charge des constructeurs dans le cadre d'une convention de PUP une partie de ces équipements publics.

Ces conventions de PUP à passer avec les sociétés Linkcity et SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON sont aussi à articuler avec les projets sur la parcelle AR101 susceptible de faire l'objet d'une opération de construction/d'aménagement dans des délais proches, en s'appuyant en partie sur les mêmes équipements publics à réaliser que ceux nécessaires aux opérations précitées.

A ce titre, il y a lieu de délimiter par la présente délibération, un périmètre correspondant à cet ensemble, en application des dispositions de l'article L.332-11-3 II° du Code de l'urbanisme, afin qu'à l'intérieur de ce périmètre, dénommé ici « PUP violettes-géraniums », les propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs qui se livreront à des opérations d'aménagement ou de construction, participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics.

Le coût total des équipements à réaliser est fixé à **917 480 € HT**. Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage, d'acquisitions foncières et aléas, ainsi que le coût des équipements à réaliser.

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 dans le tableau de répartition financier.

Il est également envisagé de délimiter ce périmètre pour une durée de 15 ans.

En conséquence, la participation financière totale mise à la charge de la société Linkcity pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de **376 186 € HT dont 355 786 € HT** en participation numéraire et **20 400 € HT** de participation en apport foncier.

A travers la convention de PUP, la société Linkcity s'engage à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la somme de **376 186 € HT**.

La participation financière totale mise à la charge de la société SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de **237 711 € HT** en participation numéraire et **18 780 € HT** de participation en apport foncier.

A travers la convention de PUP, la société SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON s'engage à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la somme de **256 491 € HT**.

Par ailleurs, la participation financière totale mise à la charge du futur acquéreur de la parcelle AR101, pour la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par l'opération s'élève à la somme de **209 282 € HT** versée en totalité en participation numéraire.

A travers la convention de PUP, le futur constructeur, s'engagera à verser à Montpellier Méditerranée Métropole la somme de **209 282 € HT**.

Lesdites conventions seront passées entre Montpellier Méditerranée Métropole et les différentes sociétés citées ci-dessus et préciseront toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière.

Le périmètre du PUP inclut l'emprise du terrain d'assiette du projet porté par les trois aménageurs. Il définit le foncier soumis au régime de participation financière du PUP et exonère ces parcelles de Taxe d'Aménagement (part métropolitaine) pour une durée de 5 ans.

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 ci-dessus et au regard des dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver le périmètre du Projet Urbain Partenarial ;
- approuver les termes des conventions de Projet Urbain Partenarial à établir entre Montpellier Méditerranée Métropole et les trois constructeurs et notamment le montant de participation des sociétés 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 5 années ;
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de la Métropole, chapitre 908 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole ou son représentant à signer les conventions précitées 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 : 79 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 29/03/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 1 avril 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190322-79281-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 01/04/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Annexe 1 tableau de répartition financière
- Plan de localisation et périmètre du PUP
- projet de convention initiale de PUP Linkcity
- projet de convention initiale de PUP SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON

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.