



## Séance ordinaire du mardi 25 juin 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-cinq juin, 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, Pierre BONNAL, Thierry BREYSSE, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, 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 GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Hervé MARTIN, Cyril MEUNIER, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILLES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE.

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, Maud BODKIN, Robert COTTE, Christophe COUR, Carole DONADA, Jean-Pierre GRAND, Clare HART, Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Isabelle MARSALA, Marie-Christine PANOS, Eric PASTOR, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Rabii YOUSSEUS.

### Absents / Excusés :

Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Michelle CASSAR, Perla DANAN, Véronique DEMON, Jacques DOMERGUE, Pierre DUDIEUZERE, Gérard LANNELONGUE, Chantal LÉVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Caroline NAVARRE, Henri ROUILLEAULT, Isabelle TOUZARD, Aline DESTAILLATS.

## **Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) La Casa de los Artist - Société Hectare - Commune de Baillargues - Approbation de la convention de PUP et de la convention de reversement à la commune - 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 au nord du centre historique de Baillargues et est classé en zone IUDa du PLU. Ce secteur constitue une zone d'habitation à faible densité essentiellement composée d'habitat individuel.

La société « HECTARE » a déposé sur ce secteur une demande de permis de construire sur une unité foncière de 4 760 m<sup>2</sup>, correspondant aux parcelles cadastrées AO0034, AO0219, AO0220 et AO0320. Le maître d'œuvre de ce projet est l'architecte Jean-Louis MICHEL. L'opération de construction qui se situe sur le Chemin des Lignières, consiste en la construction de deux immeubles d'habitation en R+3 de 49 logements au total dont 15 logements sociaux. Le projet comptabilise 99 places de stationnement.

Les travaux seront réalisés en une tranche.

La société « HECTARE » s'engage à rétrocéder la parcelle AO0320 non bâti, soit 532 m<sup>2</sup> le long du chemin des Lignières, à Montpellier Méditerranée Métropole pour permettre la réalisation de travaux publics d'aménagement de voirie.

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

La réalisation de ce programme nécessite :

- Une participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance,
- Une participation à la création de classes élémentaires supplémentaires
- Une extension du réseau d'adduction et renforcement en eau potable,
- La création de deux poteaux incendie (PI) et le renforcement des conduites d'Alimentation en Eau Potable (AEP),
- Une participation à la création de la station d'épuration (STEP),
- La rétrocession d'une parcelle pour des travaux de voirie,
- Une participation aux travaux d'aménagement de la voirie Chemin des Lignières : réaménagement du profil de voirie et travaux d'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

Le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, évalué en phase avant-projet, est fixé à **435 815 € 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 :

Nbre de lgts	49	Programme d'équipements	Coût H.T.	A la charge de Hectare			Part publique	
				Taux de participation	Montant de la participation	Participation foncière	Participation numéraire	Taux de participation
		Voirie (dont foncier)	153 828 €	95%	146 137 €	21 280 €	124 857 €	5%
		Extension réseau AEP	24 843 €		24 843 €		24 843 €	- €
		DECI	18 000 €	100%	18 000 €		18 000 €	0%
		ENEDIS (40% pris en charge par ENEDIS)	32 465 €	60%	19 479 €		19 479 €	0%
		Participation à la création de salles de classes élémentaires	156 750 €	95%	148 913 €		148 913 €	5%
		Participation aux Equipements Publics communaux liés à la petite enfance	29 176 €	95%	27 717 €		27 717 €	5%
		Total général du programme	415 062 €		385 088 €	21 280 €	363 808 €	16 988 €
		Total général du programme + MOA 5%	435 815 €		385 088 €	21 280 €	363 808 €	37 741 €

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 **385 088 € HT dont 363 808 € HT de participation numéraire et 21 280 € HT de participation foncière**, selon les modalités de calcul suivant :

- Les travaux d'aménagement de voirie sont pris en charge à 5% par la part publique et imputée à 95% aux pétitionnaires privés car l'aménagement de la portion du Chemin des Lignières est nécessaire essentiellement aux futurs résidents du programme ;
- L'installation des deux poteaux incendie est mis en totalité à la charge des pétitionnaires privés dans la mesure où le dimensionnement répond uniquement à la sécurité de l'opération ;
- Une participation à l'extension de l'école primaire ainsi qu'une participation à l'extension de l'école maternelle ont été calculées sur la base d'un montant forfaitaire au logement ;
- 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 renforcement du réseau d'adduction électrique ENEDIS a été mis à la charge du pétitionnaire privé à 100% (soit 60% car ENEDIS prend en charge 40% du montant) car il répond exclusivement 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 PUP tel qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver le périmètre de PUP tel qu'annexé, ainsi que les modalités de partage des coûts des équipements publics qui seront mis à la charge de l'aménageur intervenant dans ce périmètre tel que défini ci-avant ;
- approuver les termes de la convention de PUP « La Casa de los Artist » établies entre la société « HECTARE » 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 « La Casa de los Artist » pour une durée de 5 années à compter du caractère exécutoire de la 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 « La Casa de los Artist » susvisée,
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de Montpellier Méditerranée Métropole, 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.

Pour : 74 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 03/07/19

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 4 juillet 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190625-89231-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 03/07/19

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Plan de localisation et périmètre de PUP "La casa de los Artist" à Baillargues
- Projet de convention initiale de PUP entre 3M et Hectare
- 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.