



## Séance ordinaire du lundi 30 septembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le trente 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-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOU, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, 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 :

Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Sonia KERANGUEVEN, Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Cyril MEUNIER, Arnaud MOYNIER, Eric PASTOR, Thierry QUILLES.

### Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Perla DANAN, Gérard LANNELONGUE, Audrey LLEDO, Hervé MARTIN, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Rabii YOUSSEUS

## **Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) Bir Hakeim - Terres du Soleil Promotion - Commune de Pérols - Délimitation du périmètre de PUP "Bir Hakeim" - Conventions de PUP "Bir Hakeim I" et "Bir Hakeim II" et périmètre d'application des présentes - Convention de reversement à la SA3M - Autorisation de signature**

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, 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 programme immobilier, initié par la société « Terres Du Soleil Promotion », est située à l'Ouest de la Commune de Pérols, le long de l'avenue Georges Frêche et s'inscrit dans la partie à vocation de développement économique du quartier « Bir Hakeim » et jouxte une zone d'habitat résidentiel composée essentiellement d'habitations individuelles. Classé en zone UI3C du PLU de la commune, ce secteur est en cours de mutation et s'intègre dans la concession d'aménagement « Ode à la Mer » conclue entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) qui en est le concessionnaire.

Le programme immobilier sera réalisé en 2 phases sur les parcelles cadastrées AE0056, AE0057, AE0058, AE0059, AE0060, AE0061 et AE0138 et fera l'objet de 2 autorisations d'urbanisme distinctes. Au final, ce programme comprendra deux opérations développant 16 200 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher (SDP) au total, dont 14 200 m<sup>2</sup> de bureaux et 2 000 m<sup>2</sup> de commerces dans le quartier « Bir Hakeim ». Les bâtiments seront répartis en plots de 5 niveaux et disposeront de 200 places de stationnement environ à l'arrière des bâtiments.

L'assiette foncière du programme immobilier se situe en totalité dans la concession d'aménagement « Ode à la Mer ». Cependant, seule la parcelle cadastrée AE0056 s'inscrit dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Ode Acte 2 ». Dans ce cadre la SDP développée sur cette parcelle, soit 3 000 m<sup>2</sup>, fera l'objet d'une convention de participation tripartite, signée entre Montpellier Méditerranée Métropole, la SA3M et la Société « Terres du Soleil Promotion ».

Sur le reste de l'assiette foncière dite « hors ZAC Ode Acte 2 », composée des parcelles cadastrées AE0057, AE0058, AE0059, AE0060, AE0061 et AE0138, située dans le périmètre de la concession « Ode à la Mer », sera développée une surface de plancher égale à 13 200 m<sup>2</sup>. Après réalisation d'études préalables par le concessionnaire, il apparaît que la création de 13 200 m<sup>2</sup> de SDP nécessite la réalisation d'équipement publics qui bénéficieront aux deux opérations immobilières développées successivement. Dans ce contexte, la première opération immobilière dite « Bir Hakeim I » induira la réalisation d'équipements publics qui bénéficieront aussi à la deuxième opération dite « Bir Hakeim II ».

Ces équipements publics sont les suivants :

- Travaux d'aménagement de l'espace public, de voirie et de réseaux divers, ce qui comprend :
  - o La voirie ;
  - o L'éclairage public ;

- o Les espaces verts et plantations ;
  - o Les réseaux humides (eaux usées, pluviales, potable, ...) ;
  - o Les réseaux secs (télécom, adduction électrique, ...).
- De prestations intellectuelles qui y sont associées (maîtrise d'œuvre, études techniques nécessaires à la réalisation des travaux...).

Le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, évalué par le concessionnaire en phase avant-projet, est fixé à 3 310 323 € HT.

Les deux demandes de permis de construire que la Société « Terres du Soleil Promotion », envisage de déposer sur l'unité foncière dite « hors ZAC Ode Acte 2 », d'une superficie égale à environ 10 208 m<sup>2</sup>, fera donc l'objet d'un périmètre de PUP et de deux conventions de PUP distinctes correspondant à chaque opération immobilière :

- Opération immobilière « Bir Hakeim I » : 9 800 m<sup>2</sup> SDP au total ; Société « Terres du Soleil Promotion », Convention de PUP n°1 ;
- Opération immobilière « Bir Hakeim II » : 3 400 m<sup>2</sup> SDP au total ; Société « Terres du Soleil Promotion », Convention de PUP n°2.

Ces conventions de PUP ne peuvent mettre à la charge de l'aménageur 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 les conventions ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La part mise à la charge de la Société « Terres du Soleil Promotion » est égale à 1 099 189 € HT. La répartition financière entre les deux opérations immobilières est la suivante :

- La convention de Projet Urbain Partenarial « Bir Hakeim I » propose de mettre à la charge de la Société « Terres du Soleil Promotion » un montant de 813 400 € HT ;
- La convention de Projet Urbain Partenarial « Bir Hakeim II » propose de mettre à la charge de la Société « Terres du Soleil Promotion » un montant de 285 789 € HT.

Les conventions précitées seront passées entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Société « Terres du Soleil Promotion » et préciseront toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière.

En application du deuxième alinéa de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, le périmètre de PUP « Bir Hakeim » est délimité par le plan annexé à la présente délibération et est fixé pour une durée de 15 ans à compter du caractère exécutoire de la présente délibération. Ce périmètre, qui intègre les parcelles cadastrées AE0057, AE0058, AE0059, AE0060, AE0061 et AE0138, définit l'assiette foncière soumise au régime de participation financière du Projet Urbain Partenarial.

Dans le cadre de la concession d'aménagement « Ode à la Mer », la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) est autorisée à réaliser l'ensemble des travaux d'infrastructures nécessaires à la viabilisation du programme immobilier. De ce fait, Montpellier Méditerranée Métropole s'engage à reverser à la SA3M l'ensemble des recettes liées à la réalisation du programme, soit 1 099 189 € HT. 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 (PUP) tel qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver le périmètre du Projet Urbain Partenarial « Bir Hakeim » ;

- approuver les termes des projets de conventions de PUP « Bir Hakeim I » et « Bir Hakeim II » établies entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Société « Terres du Soleil Promotion » et notamment le montant de la participation de la société au vu du coût prévisionnel des opérations, la nature des travaux ainsi que les périmètres d'application ;
- exclure du champ d'application de la taxe d'aménagement (part métropolitaine) le périmètre d'application des conventions de PUP « Bir Hakeim I » et « Bir Hakeim II » pour une durée de 10 années à compter du caractère exécutoire de chaque convention ;
- approuver les termes du projet de convention de reversement établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) dans le cadre des conventions de PUP « Bir Hakeim I » et « Bir Hakeim II » susvisées ;
- 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 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 : 77 voix

Contre : 0 voix

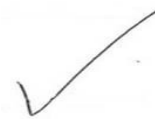
Abstention : 1 voix

Ne prennent pas part au vote : 7 voix

M. Renaud CALVAT, M. Jean-Marc LUSSERT, M. Cyril MEUNIER, M. Eric PETIT, M. Philippe SAUREL, M. Jean-Luc SAVY, M. Noël SEGURA.

Fait à Montpellier, le 04/10/19

Pour extrait conforme,  
**le Président**



**Philippe SAUREL**

Publiée le : 4 octobre 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190930-89276-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 04/10/19

**Liste des annexes transmises en préfecture:**

- Plan de localisation et périmètre de PUP "Bir Hakeim"
- Tableau de répartition financière PUP "Bir Hakeim"
- Projet de convention initiale de PUP "Bir Hakeim I"
- Projet de convention initiale de PUP "Bir Hakeim II"
- Projet de convention de reversement 3M/SA3M

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.