



Séance ordinaire du mardi 23 juillet 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-trois juillet, 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, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOUL, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Jean-Marc LUSSERT, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Joël VERA, Annie YAGUE. Claudine VASSAS MEJRI, suppléante 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-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Pierre BONNAL, Chantal CLARAC, Henri de VERBIZIER, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Noël FOURCADE, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Sonia KERANGUEVEN, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Patricia MIRALLES, Eric PENSO, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Jacques DOMERGUE, Julie FRÊCHE, Chantal LÉVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Eliane LLORET, René REVOL, Jean-Luc SAVY, Bernard TRAVIER, Rabii YOUSSEF

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) secteur Moulins des Sept Cans - Petit Train - Commune de Montpellier - Convention de PUP avec Bouygues Immobiliers SAS - Autorisation de signature

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Le secteur désigné « Moulins des Sept Cans – Petit Train » est situé au Nord-Ouest de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer, entre la rue Charles Perrault et les avenues du Petit Train et Albert Dubout. Il s'inscrit dans un contexte urbain qui a fortement évolué ces dernières années ce qui a amené la Ville de Montpellier et Montpellier Métropole Méditerranée à s'interroger sur son évolution. En effet, ce secteur est aujourd'hui composé d'un bâti hétérogène, essentiellement individuel, qui s'inscrit en rupture avec l'habitat dense de type centre-ville des secteurs environnants. En raison d'une situation avantageuse entre le centre-ville et les nouveaux quartiers de Port Marianne (Consuls de Mer, Jacques Cœur...), leurs commerces et équipements, l'hôtel de ville de Montpellier, et pourvu d'une très bonne desserte par les transports publics, le secteur présente un caractère propice aux mutations urbaines.

Certaines parcelles ont déjà fait l'objet d'opérations de constructions récentes dans ce secteur mais, en dehors du cadre d'une réflexion d'ensemble, la mutation des parcelles restantes pourrait ne pas conduire à des résultats satisfaisants, tant sur les formes bâties obtenues que sur leur capacité à générer un tissu urbain cohérent et durable.

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants, de réparation de la ville et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier s'est engagée dans une réflexion urbaine dans et autour du secteur « Moulin des Sept Cans – Petit Train ». Cette réflexion a permis de recueillir des éléments de diagnostic, d'identifier les espaces à enjeux et de donner à la Ville de Montpellier des orientations en matière de programmation urbaine et de potentiel foncier.

Dans ce même secteur, en raison de la forte pression foncière, et afin de ne pas compromettre la faisabilité des futures opérations de réaménagement mais aussi pour ne pas rendre plus onéreuse leur réalisation, la Ville de Montpellier a institué, par délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2013, un périmètre d'étude en application de l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme. Ce dispositif permet ainsi d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, de constructions ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement urbain d'ensemble.

En parallèle, une consultation a été engagée par la Ville de Montpellier pour la conception architecturale et urbaine des secteurs situés à l'ouest de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer, dont fait partie le secteur « Moulin des Sept Cans – Petit Train ».

Au printemps 2014, le cabinet Matte-Devaux-Rousseau a été désigné lauréat du marché d'architecte-urbaniste sur ce secteur en raison, notamment, de la cohérence de son projet d'aménagement avec l'environnement urbain existant. Le projet présenté a notamment permis de donner un cadre à l'émergence de nouveaux projets immobiliers apparus au sein du secteur « Moulin des Sept Cans – Petit Train » et de mener des études sur la requalification des espaces et équipements publics à réaliser pour permettre l'arrivée d'une population additionnelle.

Dans la mesure où la mise en œuvre de ce projet d'aménagement implique la réalisation d'équipements publics coûteux, il est apparu indispensable que les opérations immobilières puissent participer à son financement. Pour cela, les articles L. 332-11-3 et suivants du Code de l'urbanisme prévoient une méthode de financement contractualisée grâce à la conclusion d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre les constructeurs et la collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), permettant la prise en charge financière par les porteurs de projets immobiliers de tout ou partie des équipements

publics.

Parallèlement, en raison de l'ampleur des équipements publics à réaliser, de l'étendue du secteur d'étude et du nombre important d'opérations de construction à venir au sein de ce secteur, ce même article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme offre la possibilité de délimiter un périmètre de conventions de PUP à l'intérieur duquel l'ensemble des constructeurs viendront participer à la prise en charge de ces équipements publics dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

Dans ce contexte et à l'occasion de la mise en œuvre d'une première convention de PUP avec la société RB Group (nom commercial : M&A Promotion) concernant un projet de construction dans le secteur « Moulin des Sept Cans – Petit Train » sur les parcelles cadastrées EY 784, EY 786 et EY 711b, le périmètre de conventions de PUP « Moulin des Sept Cans – Petit Train » a été établi par délibération du Conseil municipal de la Ville de Montpellier en date du 17 décembre 2014.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la compétence en matière de PLU et, par voie de conséquence, celle relative aux PUP, ont été transférées à Montpellier Méditerranée Métropole. Ainsi, le périmètre de PUP « Moulin des Sept Cans – Petit Train » et toutes les nouvelles conventions conclues à partir de cette date au sein de ce périmètre relèvent de la compétence de la Métropole.

Le 16 décembre 2015, le Conseil de Métropole a réaffirmé le périmètre de conventions de PUP « Moulin des Sept Cans – Petit Train » établi par le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier le 17 décembre 2014 et a fixé les modalités de partage des coûts des équipements correspondants aux besoins des futurs habitants ou usagers des opérations de construction attendues. Par la suite, le 11 janvier 2016, Montpellier Méditerranée Métropole a signé une deuxième convention au sein du périmètre de PUP « Moulin des Sept Cans – Petit Train » avec la société Kaufman & Broad.

Le périmètre de PUP « Moulin des Sept Cans – Petit Train » est délimité selon le plan en annexe de la convention. Le projet d'aménagement d'ensemble s'étendant à la fois sur la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer et dans le périmètre de conventions de PUP et ses abords, le coût des équipements à réaliser sera par conséquent partagé entre les constructeurs agissant au sein du périmètre de conventions de PUP et les collectivités compétentes (Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier), soit directement, soit dans le cadre de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer.

L'ensemble des travaux d'équipements à réaliser pour le projet d'aménagement d'ensemble a été fixé par délibération du Conseil de Métropole n°13478 en date du 16 décembre 2015 à 13 197 000 € HT (coût global d'opération incluant travaux, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, frais d'études, aléas, honoraires, ...etc.). Ils consistent notamment en un réaménagement des voiries et réseaux divers au niveau de l'avenue du Petit Train, de la rue du Moulin des Sept Cans et de l'allée des Frères Grimm et leurs abords. Le coût global prévisionnel d'opération inclut également le coût des acquisitions foncières nécessaires aux aménagements.

En ce qui concerne le réseau d'assainissement en eaux usées, celui-ci est intégré aux travaux d'équipements à réaliser sur le secteur. Par conséquent, la dépense liée à sa réalisation est désormais répartie entre, d'une part, les futurs constructeurs agissant dans le périmètre de conventions de PUP et, d'autre part, les collectivités compétentes, soit directement, soit dans le cadre de la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer.

La répartition de financement des travaux d'équipements entre le périmètre de conventions de PUP, Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier est définie comme suit :

- la part à la charge des constructeurs agissant dans le cadre du périmètre de conventions de PUP est fixée à 4 626 563 € HT, correspondant aux besoins des futurs habitants ou usagers ;
- Montpellier Méditerranée Métropole, la Ville de Montpellier et la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer prendront à leur charge le reliquat du coût des aménagements à réaliser, soit 8 569 437 € HT.

Au sein du périmètre de conventions de PUP, les modalités de partage des coûts des équipements sont fixées

proportionnellement aux Surfaces de Plancher (SdP) développées par chaque opération.

L'objet de la délibération est d'approuver les termes d'une nouvelle convention de PUP à conclure avec le promoteur BOUYGUES IMMOBILIER SAS, ce dernier ayant fait part à Montpellier Méditerranée Métropole de son souhait de réaliser un projet de construction au sein du secteur de PUP « Moulin des Sept Cans – Petit Train ».

Ce projet de construction de BOUYGUES IMMOBILIER SAS consiste, après démolition des constructions à usage d'habitation qui constituent le tènement foncier sur les parcelles cadastrées EY 143, 144, 637, 422, 759, 761, 758, 760, 756 et 757, en la construction d'un nouvel ensemble immobilier de 6 892 m² de SdP, dont 1 216 m², de logements locatifs sociaux. Une demande de permis de construire a été déposée dans ce but par le promoteur.

La mise en œuvre dans de bonnes conditions de ce projet immobilier nécessitant la réalisation d'équipements publics divers (réseaux d'eaux pluviales, d'assainissement, viaires...etc.), une convention de PUP entre BOUYGUES IMMOBILIER SAS et Montpellier Méditerranée Métropole doit être conclue pour participer à leur financement.

Compte-tenu de l'imbrication, de l'ampleur et de la nature des travaux d'équipements publics à réaliser au sein du projet d'aménagement d'ensemble, il a été décidé de s'adosser à la concession « Nouveau Grand Cœur 2013-2020 » pour confier par avenant n°1 à cette concession une mission globale d'aménagement de ces secteurs à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M). Celui-ci a été adopté par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Montpellier le 23 juillet 2015, puis conjointement signé par la Ville et la SA3M le 9 septembre 2015.

Il est donc proposé de mettre à la charge du promoteur la part des équipements répondant aux besoins des futurs habitants et usagers, celle-ci étant estimée à 1 423 002 €, au regard de la SdP développée par ce programme. Le projet de convention avec BOUYGUES IMMOBILIER SAS précise toutes les modalités de financement.

Conformément à la délibération du Conseil de Métropole en date du 24 février 2016, ayant approuvé la convention relative au financement des équipements publics à réaliser au sein du périmètre de conventions de PUP « Moulin des Sept Cans – Petit Train » dans le cadre de la concession d'aménagement *Nouveau Grand Cœur 2013-2020*, signée le 31 mars 2016 par Montpellier Méditerranée Métropole, la Ville de Montpellier et la SA3M, cette participation sera versée directement à la SA3M, aménageur et maître d'ouvrage des équipements publics concernés.

Le périmètre du PUP relatif à cette opération est annexé à la convention de participation et correspond à l'emprise du terrain d'assiette du projet porté BOUYGUES IMMOBILIER SAS. Il définit le foncier soumis au régime de participation financière du projet urbain partenarial et exonère ce périmètre de la taxe d'aménagement (part intercommunale uniquement) pour une durée qui ne peut excéder 10 ans. Dans le cas d'espèce, au vu de la participation prévue par la convention, il est proposé de prévoir la durée d'exonération maximum de la part intercommunale de la taxe d'aménagement sur le périmètre concerné, soit pour une durée de 10 ans.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- approuver les termes de la convention de Projet Urbain Partenarial entre Montpellier Méditerranée Métropole et BOUYGUES IMMOBILIER SAS, notamment le montant de la participation du constructeur au vu du coût prévisionnel de l'opération d'ensemble et de la nature des travaux ainsi que le périmètre du projet urbain partenarial pour cette opération, en annexe de la convention ;
- exclure le secteur délimité pour cette opération du champ d'application de la taxe d'aménagement, part intercommunale, au sein du périmètre de ladite convention pour une durée de 10 années ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer la convention, ainsi que tous documents relatifs 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 : 73 voix

Contre : 0 voix


Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 9 voix

M. Renaud CALVAT, Mme Chantal CLARAC, M. Pierre DUDIEUZERE, M. Jean-Marc LUSSERT, M. Cyril MEUNIER, M. Eric PENSO, M. Eric PETIT, M. Philippe SAUREL, M. Noël SEGURA.

Fait à Montpellier, le 31/07/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 31 juillet 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190723-91128-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 31/07/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Convention de PUP
- Plan de localisation
- PlanPerimetreDeConvDePUPPetitTrain.pdf
- PlanPUPBouygues.pdf

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.