



Séance ordinaire du mercredi 18 décembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit décembre, 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 :

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, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOU, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Gilbert PASTOR, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILLES, 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, Rabii YOUSSEUS.

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Thierry DEWINTRE, Carole DONADA, Isabelle GIANIEL, Stéphanie JANNIN.

Absents / Excusés :

Fabien ABERT, Djamel BOUMAAZ, Chantal CLARAC, Véronique DEMON, Pierre DUDIEUZERE, Alex LARUE, Audrey LLEDO, Patricia MIRALLES, Marie-Christine PANOS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) Les Lignières - Groupe Arcade - Commune de Baillargues - Périmètre d'application de la convention de PUP au sein du périmètre instauré "Les Lignières" - Convention de reversement à la commune - Convention de reversement au Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC) - 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.

La future opération de construction est située au nord de la commune de Baillargues, au sein d'un secteur à vocation résidentiel, occupé par des habitations individuelles. Le secteur, dénommé « *Les Lignières* » est classé en zone 2AUB du PLU de la commune. Le 22 mars 2019, un périmètre de PUP tel que prévu à l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, a été instauré sur ce secteur par le biais de la délibération n° M2019-105.

La présente délibération, et la convention de PUP associée concerne l'opération immobilière portée par le groupement de sociétés « *GROUPE ARCADE / SFHE* » sur le secteur « *Les Lignières* ». Comme indiqué précédemment cette convention de PUP s'intègre dans le périmètre du PUP « *Les Lignières* » qui prévoit la réalisation de trois opérations au total.

Le groupement de sociétés « *GROUPE ARCADE / SFHE* » a déposé une demande de permis de construire sur une unité foncière de 3 172 m², constituée de la parcelle cadastrée AW0082. Le programme prévisionnel des travaux concerne la construction d'un immeuble d'habitation au 620 rue du mas de roue à Baillargues. Dans le cadre de cette opération d'aménagement, les travaux seront réalisés en une tranche et prévoient la création de 65 logements au total représentant 3 586 m² de surface de plancher créée (45 logements en accession réglementée et 20 logements sociaux). Le projet prévoit 123 places de stationnement.

Cette opération étant située dans le périmètre de PUP précité, le groupement de sociétés « *GROUPE ARCADE / SFHE* » s'est rapproché 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 aux travaux de renforcement du poste de refoulement ;
 - Une participation aux travaux d'aménagement de voirie ;
 - Une participation à la création de la station d'épuration (STEP).
 - Une participation aux travaux d'adduction et de distribution en eau potable,
 - Une participation aux travaux de renforcement des réseaux d'eau potable pour répondre aux besoins DECI du projet.

- Des équipements publics de superstructures :
 - La création de classes supplémentaires induit par l'apport de population générée par l'opération ;
 - Le déplacement des lignes haute tension au droit de l'opération.

Le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, évalué en phase avant-projet, est fixé à **3 133 767 € HT**. Ce coût prévisionnel comprend tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, 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, apparaissent dans le tableau de répartition financière.

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 **428 851 € HT**, selon les modalités de calcul suivant :

- La participation financière demandée pour le déplacement des lignes à haute tension au droit de l'opération a été calculée sur la base d'un ratio appliqué au nombre de logement prévus dans l'opération ;
- La participation à la création de classes supplémentaires induit par l'apport de population générée par l'opération a été calculée à partir de données INSEE ;
- La participation aux travaux de renforcement des réseaux d'eau potable pour répondre aux besoins DECI du projet, les travaux d'adduction et de distribution en eau potable, ainsi que les travaux de renforcement du poste de refoulement ont été calculées à partir d'un montant forfaitaire au logement ;
- Le montant des travaux d'aménagement de voirie et d'espace public dans le périmètre du PUP a été réparti entre les trois opérateurs puisque ces travaux répondent aux besoins générés par ces opérations. La répartition financière a été calculée sur la base de la surface de l'assiette foncière de l'opération pour une totale équité. Par conséquent, 5% du montant de ces travaux a été mis à la charge des sociétés « *GROUPE ARCADE / SFHE* » ;
- Et enfin, le renforcement du réseau électrique ENEDIS a été mis à la charge des sociétés « *GROUPE ARCADE / SFHE* » car il répond exclusivement aux besoins de leur 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 10 ans. 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 établie entre les sociétés « *GROUPE ARCADE / SFHE* » et Montpellier Méditerranée Métropole et notamment le montant de la participation du groupement de sociétés 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 précitée pour une durée de 10 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 précitée,

- 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 précitée,
- 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 des voix exprimées.

Pour : 72 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 10 voix

M. Geniès BALAZUN, 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, M. Noël SEGURA.

Fait à Montpellier, le 27/12/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 27 décembre 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20191218-111233-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 27/12/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Périmètre d'application de la convention de PUP avec GROUPE ARCADE / SFHE au sein du périmètre de PUP "Les Lignières" de PUP "Les Lignières"
- Tableau de répartition financière PUP "Les Lignières"
- Projet de convention de PUP avec les sociétés GROUPE ARCADE / SFHE
- Projet de convention de reversement à la commune
- Projet de convention de reversement au SMGC

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.