



Séance ordinaire du jeudi 18 avril 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit avril, 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, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, 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, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Marie-Christine PANOS, 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, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS. Paloma PERVENT, suppléante de Roger CAIZERGUES .

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

Rosy BUONO, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Julie FRÊCHE, Jean-Pierre GRAND, Hervé MARTIN, Caroline NAVARRE, Gilbert PASTOR, Eric PENSO, Eric PETIT.

Absents / Excusés :

Geniès BALAZUN, Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Audrey LLEDO, Arnaud MOYNIER

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) La Promenade des Costes - Hectare - Commune de Saint Geniès des Mourgues - Convention de PUP et convention de reversement à la commune - Approbation et 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 cœur historique de la commune de Saint Geniès des Mourgues, dans la rue d'Encornet. Le terrain d'emprise du projet est classé en zone UD1 du PLU. Cette zone est composée d'une urbanisation mixte où habitat et activités se côtoient.

La société « HECTARE » va déposer sur ce secteur un permis d'aménager sur une unité foncière de 3 289 m² sur les parcelles cadastrées AP 173, AP 174 et AP 175p* (p* = pour partie de parcelle cadastrale). Une partie de la parcelle AP 173 est déjà bâtie et présente une maison d'habitation en R+1 qui sera conservée. Le projet d'aménagement consistera en la réalisation d'un lotissement de 8 lots. Les lots seront réservés à l'habitation, à raison d'une seule construction et un seul logement par lot et de 10 places de stationnement. Ces lots seront répartis de part et d'autre d'une voie interne centrale.

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.

Ces équipements publics sont les suivants :

- Des équipements publics d'aménagement d'espaces publics et Voirie Réseaux Divers (VRD) :
 - o Une participation au renforcement du réseau d'électricité ENEDIS ;
 - o Une participation aux travaux de voirie impasse des Ecoles ;
 - o Une participation aux travaux de voirie rue d'Encornet ;
 - o L'acquisition d'une partie du foncier à hauteur 63 m² pour permettre la réalisation des travaux d'aménagement de la voirie.
- Des équipements publics de superstructures :
 - o Participation à l'extension de l'école primaire ;
 - o Participation à l'extension de l'école maternelle.

La convention de PUP ne peut mettre à la charge des aménageurs 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 la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Après identification des besoins des usagers de cette opération, le montant prévisionnel du coût total HT des équipements publics s'élève à **134 712 € HT**.

Nbr de logts	8	PROGRAMME D'EQUIPEMENTS	Coût HT
		Participation aux Equipements Publics communaux de superstructure : extension école primaire (10 752 euros) et école maternelle (10 432 euros)	21 184 €
		Foncier (63 m²)	3 150 €
		Enedis (40% pris en charge par Enedis)	9 985 €
		Voirie Impasse des écoles	36 041 €
		Voirie rue d'Encornet	57 937 €
		TOTAL GENERAL DU PROGRAMME	128 297 €
		TOTAL GENERAL DU PROGRAMME + MOA conduite PUP 5%	134 712 €

La part mis à la charge de l'aménageur s'élève à **74 164 € HT**. La répartition des coûts est la suivante :

- Les travaux d'aménagement de la voirie Impasse des écoles sont pris en charge à 50% par « HECTARE ». 28% sont pris en charge par un autre opérateur privé hors périmètre de PUP « La Promenade des Costes » mais dont l'opération, situé plus au nord, participera à l'aménagement de cette voirie pour les besoins de ses futurs habitants. Les 22% restant sont pris en charge par la Métropole dans le cadre des Attributions de Compensation (AC) communales ;
- Les travaux de la Rue d'Encornet sont pris en charge à 50% par « HECTARE ». Les 50% restants sont affectés à un autre opérateur privé hors périmètre de PUP « La Promenade des Costes » dont l'opération se situe de l'autre côté de la rue d'Encornet ;
- 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.
- Le renforcement du réseau 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.

Une contribution foncière est prévue dans le cadre de cette convention de PUP. En effet, La société « HECTARE » s'engage à apporter en paiement le terrain non bâti ci-après :

- 63 m² détachés des parcelles cadastrées AP 173 et AP 174, le long de la rue d'Encornet pour permettre la réalisation des travaux publics d'aménagement de la voirie d'accès aux futurs lots.

Cette contribution foncière est évaluée à hauteur de 3 150 € HT par France Domaine et sera déduite de la participation numéraire de la société « HECTARE ».

Nbr de logts	8	PROGRAMME D'EQUIPEMENTS	Coût HT	A la charge de HECTARE (HT)		Part publique (HT)	
				Participation foncière	Participation numéraire		
		Participation aux Equipements Publics communaux de superstructure : extension école primaire (10 752 euros) et école maternelle (10 432 euros)	21 184 €		100%	21 184 €	
		Foncier (63 m²)	3 150 €	3 150 €		- 3 150 €	
		Enedis (40% pris en charge par Enedis)	9 985 €		60%	5 991 €	
		Voirie Impasse des écoles	36 041 €		50%	18 021 €	
		Voirie rue d'Encornet	57 937 €		50%	28 968 €	
		TOTAL GENERAL DU PROGRAMME	128 297 €	3 150 €		71 014 €	
		TOTAL GENERAL DU PROGRAMME + MOA conduite PUP 5%	134 712 €	3 150 €		71 014 €	5%
							6 415 €

Ce PUP propose donc de mettre à la charge de la société « HECTARE » la réalisation d'une part des aménagements qui s'élève à **74 164 € HT, dont 71 014 € HT de participation numéraire et 3 150 € HT de participation foncière.**

Une quote-part de cette participation, soit **21 184 € HT**, sera reversée par Montpellier Méditerranée Métropole à la commune de Saint Geniès des Mourgues pour les travaux de superstructures, relevant de sa compétence. Les modalités de ce reversement sont définies par voie de convention.

La convention de PUP sera passée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « HECTARE » et précisera toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière.

Le périmètre du PUP est fixé pour une durée maximale de quinze ans et correspond à l'emprise du terrain d'assiette du PUP. Il exonère cette parcelle de taxe d'aménagement (part métropolitaine) pour une durée maximale de cinq ans.

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

- approuver la mise en œuvre d'une procédure de Projet Urbain Partenarial tel qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver le périmètre du Projet Urbain Partenarial ;
- approuver les termes de la convention de Projet Urbain Partenarial établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « HECTARE » et notamment le montant de participation de la société 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 ;
- approuver le projet de convention de reversement établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Saint Geniès des Mourgues dans le cadre de la convention de PUP « La Promenade des Costes » ;
- 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 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 : 87 voix

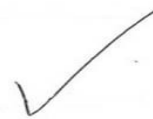
Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 29/04/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 30 avril 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190418-82536-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/04/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Plan de localisation et périmètre du PUP "La Promenade des Costes"
- Projet de convention de reversement à la commune
- Projet de convention initiale de PUP La Promenade des Costes

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.