



Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement
durables du territoire, foncier

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.

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 QUILES, 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) Ilot Favan - Urbis Réalisations - Commune de Baillargues - 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 à l'Est de la commune de Baillargues et est classé en zone UB du PLU. Ce secteur constitue en partie l'entrée Est de la commune et comprend principalement des constructions à usage d'habitat individuel et des bâtiments d'activités de type artisanal et industriel. Plusieurs opérations de requalification de l'espace et de réinvestissement urbain sont mises en œuvre sur cette zone.

La société « Urbis Réalisations » a déposé sur ce secteur une demande de permis de construire en mairie de Baillargues, sur une unité foncière de 6 896 m², correspondant aux parcelles cadastrées AC 144, AC 145, AC 189 et AC 190. L'opération de construction qui se situe au n°565 de la Route Impériale et au n°141 du Chemin du Petit Bonheur, consiste en la création de 72 logements individuels dont 22 logements sociaux. L'opération comprend un ensemble de bâtiments A, B et C en R+2 construits sur un niveau de parking en sous-sol communs aux trois bâtiments et un bâtiment D en R+1 répartis en 2 îlots. Le projet comptabilise 147 places de stationnement.

Les travaux seront réalisés en une tranche. Cette opération rendant nécessaire un certain nombre d'équipements publics, la société « Urbis Réalisations » s'est rapprochée de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la conclusion d'une convention de PUP.

Ces équipements publics sont les suivants :

- Une participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance,
- Une extension du réseau d'adduction et renforcement en eau potable,
- La création d'un Poteau Incendie (PI) et le renforcement des conduites AEP,
- Une participation à la création de la Station d'Épuration (STEP),
- Une participation au renforcement des pompes et du réseau de refoulement,
- Une participation aux travaux d'aménagement de la voirie Route Impériale et Chemin du Petit Bonheur.

La convention de Projet Urbain Partenarial 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 **1 989 468 € HT**.

Nbr de logts	72	PROGRAMME D'EQUIPEMENTS	Coût H.T.
		Participation aux Equipements Publics communaux liés à la petite enfance	42 350 €
		0,69 Salles de classe	209 400 €
		Extension adduction et renforcement eau potable	36 504 €
		Défense incendie	60 840 €
		Participation STEP	52 632 €
		Renforcement pompe et réseau refoulement	30 240 €
		Voirie route impériale et chemin du petit bonheur	1 462 765 €
		Renforcement ERDF	0 €
		TOTAL GENERAL DU PROGRAMME	1 894 731 €
		TOTAL GENERAL DU PROGRAMME + 5 %MOA conduite PUP	1 989 468 €

La part mis à la charge de l'aménageur représente un montant prévisionnel de **557 815 € HT**.

La répartition des coûts est la suivante :

- Les travaux d'aménagement de voirie sont pris en charge à 24% par la part publique et imputée à 10% aux pétitionnaires privés car l'aménagement de la portion du Chemin du Petit Bonheur est nécessaire essentiellement aux futurs résidents du programme,
- L'aménagement de la Route Impériale profite à tous les résidents le long de cette voie, 66% reste donc à financer par les autres opérateurs privés le long de la Route Impériale (hors périmètre PUP Îlot Favan),
- La création du poteau incendie est mis en totalité à la charge des pétitionnaires privés dans la mesure où son dimensionnement répond uniquement à la sécurité de l'opération.

La répartition financière est présentée dans le tableau en annexe de la présente délibération.

Aucune contribution foncière n'est prévue dans le cadre de cette convention de PUP.

Une quote-part de cette participation, soit **226 575 € HT**, sera reversée par Montpellier Méditerranée Métropole à la commune de Baillargues pour les travaux relevant de sa compétence. 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 ;
- approuver les termes de la convention de Projet Urbain Partenarial établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « Urbis Réalisations » 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 10 années ;
- dire que les crédits correspondants sont inscrits au budget principal de Montpellier Méditerranée Métropole, chapitre 908 ;
- approuver le projet de convention de reversement établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Baillargues dans le cadre de la convention de PUP « Îlot Favan » ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole ou son représentant, à signer les deux 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

034-243400017-20190418-78596-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/04/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Plan de localisation et périmètre de PUP
- Projet de convention initiale PUP Ilot Favan
- Tableau de répartition financière PUP Ilot Favan
- 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.