



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, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOUL, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Jean-Marc LUSSERT, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, 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, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Noël FOURCADE, Isabelle GUIRAUD, Sonia KERANGUEVEN, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Patricia MIRALLES, Eric PENSO, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Catherine DARDE, Jacques DOMERGUE, Carole DONADA, Jean-Pierre GRAND, Clare HART, Stéphanie JANNIN, Chantal LÉVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Eliane LLORET, Jean-Luc MEISSONNIER, Eric PASTOR, Eric PETIT, René REVOL, Marie-Hélène SANTARELLI, Jean-Luc SAVY, Bernard TRAVIER, Rabii YOUSSEUS

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) Les Grives - GGL Aménagement - Commune de Saint-Drézéry - Convention de PUP "Les Grives I" - Convention de reversement à la commune - 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 futur programme immobilier, initié par la société « GGL Aménagement », est située à l'Ouest de la commune de Saint-Drézéry, sur le Chemin des Grives et s'inscrit dans une zone réservée à l'urbanisation future à usage principal d'habitation individuelle. Classé en zone 2AU du PLU de la commune, ce secteur correspond aux secteurs non bâtis, où l'urbanisation future se réalisera dans le cadre d'opérations d'ensemble, à condition qu'elles soient raccordées au réseau d'assainissement.

Le programme immobilier sera réalisé en une phase sur les parcelles cadastrées AE0979, AE0722, AE0689, AE0687, AE0688, AE0617, AE0621, AE0690p* (p* : pour partie de parcelle cadastrée), AE0851, AE0852, AE0859, AE0860 et AE0861 et fera l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Ce programme comprendra 28 logements individuels avec deux places de parking non closes associées à chaque logement et 10 logements locatifs sociaux (T2, T3, T4) avec 12 places de parking non closes.

Après réalisation d'études préalables, il apparaît que cette opération d'aménagement nécessite la réalisation d'équipements publics qui bénéficieront à l'opération développée par « GGL Aménagement ». Dans ce contexte, cette opération immobilière appelée « Les Grives I » induira la réalisation d'un programme d'équipements publics qui pourra bénéficier à une ou plusieurs autres opérations dans le même secteur, non connues à ce jour, sur les parcelles alentours (AE0720, AE0721, AE0977, AE0686, AE0838, AE0850, AE0839, AE0840, AE0841, AE0849, AE0990, AM0262, AM0263, AM0273, AM0277, AM0278, AM0284, AM0285 et AM0286).

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 à l'extension du réseau d'eau usée ;
 - o Une participation aux travaux de voirie sur le Chemin des Grives et le Chemin de Manely ;
 - o Une participation à la création de la Station d'Épuration (STEP).
 - o L'acquisition d'une partie du foncier pour permettre la réalisation des travaux d'aménagement de la voirie.
- Des équipements publics de superstructures :
 - o Participation à la création de la nouvelle école maternelle.

Le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, évalué en phase avant-projet, est fixé à **797 914 € HT**.

La demande de permis de construire que la Société « GGL Aménagement » envisage de déposer sur le secteur fera l'objet d'une convention de PUP.

Cette convention de PUP ne peut 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 la convention 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 « GGL Aménagement » est égale à **583 618 € HT, dont 579 618 € HT de participation numéraire, et 4 000 € HT de participation foncière**. La répartition financière entre les opérations apparaît dans le tableau annexé à la présente délibération.

La convention précitée sera passée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « GGL Aménagement » et précisera 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 « Les Grives » 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 délibération. Ce périmètre, qui intègre les parcelles cadastrées AE0979, AE0722, AE0689, AE0687, AE0688, AE0617, AE0621, AE0690p*, AE0851, AE0852, AE0859, AE0860, AE0861, AE0720, AE0721, AE0977, AE0686, AE0838, AE0850, AE0839, AE0840, AE0841, AE0849, AE0990, AM0262, AM0263, AM0273, AM0277, AM0278, AM0284, AM0285 et AM0286, définit l'assiette foncière soumise au régime de participation financière du PUP.

Une quote-part de la participation, soit **41 327 € HT**, sera reversée par Montpellier Méditerranée Métropole à la commune de Saint-Drézéry pour les travaux de superstructures, 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 PUP tel qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver le périmètre du PUP ;
- approuver les termes du projet de convention de PUP « Les Grives I » établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « GGL Aménagement » et notamment le montant de la participation de la société au vu du coût prévisionnel des opérations, de la nature des travaux ainsi que 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 « Les Grives I » 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 commune de Saint-Drézéry dans le cadre de la convention de PUP « Les Grives I »,
- 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.

Pour : 74 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

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

034-243400017-20190723-93871-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 31/07/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Projet de Convention de PUP "Les Grives I" - opération GGL Aménagement
- Projet de Convention de reversement à la commune de Saint-Drézéry
- Annexe - Tableau de répartition financière PUP "Les Grives"
- Annexe - Périmètre du PUP "Les Grives" et périmètre d'application de la convention de PUP "Les Grives I"

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.