



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) Quartier Napoléon - HELENIS - Commune de Baillargues - Approbation de la convention de PUP - Convention de reversement à la commune - Convention de reversement au Syndicat Mixte de 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.

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.

Le programme immobilier, initié par la société « *HELENIS* » par le biais d'une demande de permis d'aménager, est situé sur une unité foncière de 34 938 m² de surface de plancher et correspond aux parcelles cadastrées AC0100, AC0101, AC0106, AC0107, AC0178. L'opération d'aménagement appelée « *Quartier Napoléon* » prévoit la création de 430 logements au total dont 30% seront des logements sociaux. Le projet consiste en la création de 14 macrolots destinés à accueillir de l'habitat collectifs ainsi que des stationnements en sous-sol et un parking-silo. Les travaux d'aménagement seront réalisés en deux tranches de 23 000 m² de surface de plancher créée. La première tranche concerne la viabilisation de 12 lots, la deuxième tranche porte sur la viabilisation de 2 lots.

Cette opération rendant nécessaire un certain nombre d'équipements publics, la société « *HELENIS* » s'est rapprochée 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 Voirie Réseaux Divers (VRD) :
 - Des travaux d'adduction et de distribution de l'eau potable,
 - Des travaux de renforcement et de déplacement du poste de refoulement existant
 - Des travaux d'aménagement de la voirie Route Impériale,
 - Une participation à la création de la station d'épuration (STEP),
 - La création d'un poteau incendie et 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,
 - Une participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance.

Le coût total prévisionnel des équipements à réaliser, évalué en phase avant-projet, est fixé à

4 475 737 € HT. Ce coût prévisionnel comprend tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre, de maîtrise d'ouvrage, 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 **3 452 549 € HT**, selon les modalités de calcul suivant :

- Les participations financières demandées pour les postes suivants ont été calculées à partir d'un montant forfaitaire au logement :
 - o Une participation aux travaux d'adduction et de distribution de l'eau potable ;
 - o Une participation aux travaux de renforcement et de déplacement du poste de refoulement existant ;
 - o Une participation à la création de la station d'épuration (STEP) ;
 - o La création d'un poteau incendie et renforcement des réseaux d'eau potable pour répondre aux besoins DECI du projet ;
- La participation à la création de classes supplémentaires induit par l'apport de population générée par l'opération ainsi que la participation aux équipements publics communaux liés à la petite enfance ont été calculé à partir de données INSEE ;
- Le montant des travaux d'aménagement de voirie a été réparti entre les différents aménageurs le long de la Route Impériale ;
- Enfin, le renforcement du réseau électrique ENEDIS a été entièrement mis à la charge de la société « *HELENIS* » car il répond essentiellement aux besoins de l'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, est joint à la présente délibération. 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 « *Quartier Napoléon* » établis entre la société « *HELENIS* » et Montpellier Méditerranée Métropole et notamment le montant de la participation de la société 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 « *Quartier Napoléon* » 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 « *Quartier Napoléon* » susvisée ;
- 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 « *Quartier Napoléon* » susvisée ;
- 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, Mme Stéphanie JANNIN, M. Laurent JAOUL, Mme Eliane LLORET, M. Jean-Marc LUSSERT, M. Jean-Luc MEISSONNIER, M. Arnaud MOYNIER, M. Gilbert PASTOR, M. Yvon PELLET.

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

034-243400017-20191218-111232-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 27/12/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Projet de Convention de PUP "Quartier Napoléon"
- Projet de convention de reversement au SMGC
- Projet de convention de reversement à la commune
- Périmètre de PUP "Quartier Napoléon"
- Tableau de répartition financière PUP "Quartier Napoléon"

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.