



Séance ordinaire du lundi 30 septembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le trente septembre, 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, 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, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOU, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, 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 YOUSSEF.

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

Véronique DEMON, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Clare HART, Sonia KERANGUEVEN, Alex LARUE, Mustapha MAJDOUL, Cyril MEUNIER, Arnaud MOYNIER, Eric PASTOR, Thierry QUILLES.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Perla DANAN, Gérard LANNELONGUE, Audrey LLEDO, Hervé MARTIN, Brigitte ROUSSEL-GALIANA

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) - Société en Nom Collectif (SNC) MARIGNAN Résidences - Commune de Montpellier - Approbation de la convention de PUP - 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.

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier incitent à la requalification de ses quartiers en favorisant la mixité urbaine et sociale avec la création de logements notamment sociaux. La mutation urbaine des parcelles PR 148 et PR 149 et PR 150 situées 174 avenue de Monsieur Teste, s'inscrit dans cette perspective. Situées dans le quartier de la Martelle, dans un tissu urbain en cours de mutation, ces parcelles d'une superficie d'environ 2 630 m², sont aujourd'hui occupées par un commerce.

Dans ce contexte, un projet prévoyant la construction d'un ensemble immobilier est porté par SNC MARIGNAN Résidences. Ce projet consiste en la démolition des bâtiments existants pour réaliser environ 75 logements (dont 11 seront affectés au logement social). Une demande de permis de construire sera déposée dans ce but par la SNC MARIGNAN Résidences. Ce projet implique cependant la requalification de l'espace public au droit de l'opération, par la réalisation d'aménagements de voirie et de réseaux d'une partie de l'avenue de Monsieur Teste.

Afin de permettre la mise en œuvre dans de bonnes conditions du projet porté par la SNC MARIGNAN Résidences, les articles L. 332-11-3 et suivants et R. 332-25-1 et suivants du Code de l'urbanisme permettent la conclusion entre la SNC MARIGNAN Résidences et Montpellier Méditerranée Métropole d'un contrat de PUP.

L'objet de ce PUP est de permettre la prise en charge financière par la SNC MARIGNAN Résidences d'une partie des aménagements de voiries et de réseaux desservant l'opération, l'autre partie étant prise en charge par Montpellier Méditerranée Métropole.

Ces aménagements sont décrits dans le projet de convention. Ils permettront principalement :

- de réaménager le carrefour entre l'avenue de Monsieur Teste et la rue des Bouisses ;
- d'aménager une partie de l'avenue de Monsieur Teste (réalisation d'un trottoir planté au droit de l'opération) ;
- de reprendre ou de créer les réseaux nécessaires à la desserte de l'opération.

L'aménagement de cette portion de voirie nécessite l'élargissement de l'espace public. Pour ce faire, la SNC MARIGNAN Résidences rétrocèdera une bande de terrain d'environ 250 m² sous la forme d'apport en nature, valorisée à 15 000 € HT. Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge du constructeur

La mise en œuvre des travaux nécessaires à cette opération a été chiffrée à la somme de 891 038 € HT

(incluant les travaux et le foncier nécessaire à cet aménagement).

La convention de PUP propose donc de mettre à la charge de la SNC MARIGNAN Résidences une part de ces aménagements qui s'élève à environ 70 % du coût de réaménagement du carrefour, 80 % de l'aménagement du trottoir au droit de l'opération ainsi que 90 % du renforcement du réseau d'assainissement et d'extension du réseau des eaux pluviales.

Selon cette répartition, le montant mis à la charge de la SNC MARIGNAN Résidences s'élève ainsi à 597 332 € HT correspondant à environ 67 % du coût total HT de l'opération d'aménagement dont une partie mis à la charge de la SNC MARIGNAN Résidences sera acquittée sous la forme d'un apport en terrain pour un montant valorisé à 15 000 € HT.

La convention sera passée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la SNC MARIGNAN Résidences. Elle précisera toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière.

Le périmètre du PUP correspond à l'emprise du terrain d'assiette du projet portée par la SNC MARIGNAN Résidences. Il définit le foncier soumis au régime de participation financière du PUP et exonère ces parcelles de taxe d'aménagement (part métropolitaine instituée par délibération au Conseil de Métropole du 12 novembre 2015) pour une durée de 10 ans.

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

- approuver la mise en œuvre d'une procédure du projet urbain partenarial telle qu'énoncée par les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- approuver les termes de la convention de projet urbain partenarial, et notamment le montant de la participation de SNC MARIGNAN Résidences, au vu du coût prévisionnel de l'opération et de la nature des travaux, ainsi que le périmètre du projet urbain partenarial ;
- 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 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer la convention 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 : 86 voix


Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 04/10/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 4 octobre 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190930-99950-AR-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 04/10/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Convention de PUP

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.