



Séance ordinaire du vendredi 22 mars 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-deux mars, 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, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Thierry DEWINTRE, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, 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, Hervé MARTIN, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, 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, Bernard TRAVIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS. Jean-Philippe DACHEUX, suppléant de Jackie GALABRUN-BOULBES .

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

Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Pierre BONNAL, Rosy BUONO, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Jean-Marc DI RUGGIERO, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Clare HART, Isabelle MARSALA, Cyril MEUNIER, Eric PENSO, Isabelle TOUZARD, Joël VERA.

Absents / Excusés :

Geniès BALAZUN, Djamel BOUMAAZ, Christophe COUR, Henri de VERBIZIER, Aline DESTAILLATS, Jean-Noël FOURCADE, Isabelle GIANIEL, Stéphanie JANNIN, Audrey LLEDO, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Arnaud MOYNIER, Eric PETIT

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) Les Lignièrès - SAS GGL Aménagement - Commune de Baillargues - Convention de PUP - 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.

La future opération de construction, située au nord de Baillargues, sera au sein d'un secteur à vocation résidentiel, occupé principalement par des habitations individuelles. Ce secteur est classé en zone 2Aub et en zone 1UDa du PLU de la commune.

Le secteur, appelé « Les Lignièrès », consiste au montage d'un projet urbain partenarial périmétral.

Ce périmètre, dénommé « Les Lignièrès », est fixé pour une durée maximale de 15 ans et correspond au périmètre total des assiettes foncières de l'ensemble des trois opérations envisagées. L'exonération de la taxe d'aménagement dans ce périmètre est fixée pour une durée de 10 ans.

En effet, sur ce secteur, trois aménageurs envisagent de réaliser des opérations de logements sur une emprise foncière totale de 49 539 m². Ce PUP périmétral regroupera donc trois opérations d'aménagement au total.

Cet aménagement d'ensemble, inséré dans le tissu urbain existant, porte sur la création de 288 logements environ qui se répartissent comme suit :

- pour la société « GGL Aménagement » : 213 logements envisagés dont 1/3 de logements sociaux,
- pour l'opérateur (non identifié à ce jour) sur l'îlot composé des parcelles AW0028p* AW0030p* AW0096p* AW0084 (* : *pour partie de parcelle cadastrale*) : 30 logements envisagés,
- pour l'opérateur (non identifié à ce jour) sur l'îlot composé de la parcelle AW0082 : 45 logements envisagés.

La Société « GGL Aménagement », a déposé une demande de permis d'aménager sur une unité foncière de 39 860 m², constituée par les parcelles cadastrées AW0185, AW0079, AW0081, AW0086, AW0176, AW0177 et AW0178 en partie.

Afin de permettre la mise en œuvre dans de bonnes conditions du projet porté par la société, « GGL Aménagement » s'est rapprochée de Montpellier Méditerranée Métropole en vue de la conclusion d'une convention de PUP.

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.

Ces équipements publics sont les suivants :

- Des travaux d'adduction et de renforcement en eau potable,
- Des travaux de renforcement du réseau d'assainissement d'eaux usées et la création d'un poste de re-foulement,
- La mise en place de deux poteaux incendie et le renforcement du réseau d'eau potable afin de répondre aux normes en vigueur,
- Des travaux d'aménagement de voirie.

En sus des travaux précités, il est demandé les participations financières suivantes :

- La création de classes supplémentaires induit par l'apport de population générée par l'opération,
- Le déplacement des lignes haute tension au droit de l'opération,
- Les compensations environnementales liées à l'arrêt du CNPN.

Après identification des besoins des usagers de cette opération, le montant prévisionnel du coût total HT des équipements publics s'élève à **3 293 665 € HT**.

La part mise à la charge de GGL Aménagement est égale à **1 965 832 € HT**.

Le montant des travaux d'aménagement de voirie et d'espace public dans le périmètre du PUP a été réparti entre les trois îlots puisque ces travaux répondent aux besoins générés par ces opérations.

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

La convention de Projet Urbain Partenarial propose donc de mettre à la charge de la société « GGL Aménagement » un montant de **1 965 832 € HT** ; à la charge du second opérateur non identifié à ce jour, un montant de **298 132 € HT** ; à la charge du troisième opérateur non identifié à ce jour, un montant de **276 389 € HT**.

Lesdites conventions seront passées entre Montpellier Méditerranée Métropole et les différents opérateurs identifiés ci-dessus et préciseront toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière.

Une quote-part de cette participation, soit **1 277 662 € 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.

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial est fixé pour une durée maximale de 15 ans et inclut l'emprise du terrain d'assiette du projet porté par les 3 aménageurs. Il définit le foncier soumis au régime de participation financière du Projet Urbain Partenarial et exonère ces parcelles de Taxe d'Aménagement (part métropolitaine) pour une durée de 10 ans.

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 « GGL Aménagement » 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 la Métropole, chapitre 908 ;
- approuver le projet de convention de reversement établi entre Montpellier Méditerranée Métropole et Baillargues dans le cadre de la convention de PUP « Les Lignières »,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer les deux conventions précitées 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 : 79 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 29/03/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 1 avril 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190322-80132-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 01/04/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Annexe 1 à la délibération tableau de répartition financière
- Annexe 2 à la délibération périmètre du PUP Les Lignières
- Annexe 3 projet de convention initiale de PUP Les Lignières - opération GGL
- Annexe 4 projet de convention de reversement à la commune de Baillargues - PUP Les Lignières - opération GGL

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.