



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, Isabelle GIANIEL, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, 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, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, 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, 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, Aline DESTAILLATS, 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, Jean-Noël FOURCADE, Audrey LLEDO, Arnaud MOYNIER, Eric PETIT, Noël SEGURA

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) Villa Laurent - SCI Urban Stone-Kalelithos - Commune de Villeneuve-lès-Maguelone - 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 nécessaires 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 au nord du cœur historique de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone et est classé en zone UA du PLU pour la parcelle AM43 et en zone UDa du PLU pour la parcelle AM42. Ce secteur est composé d'un tissu bâti assez dense et continu où l'habitat, les activités et services se côtoient.

La Société « SCI URBAN STONE - KALELITHOS » a déposé sur ce secteur une demande de permis de construire le 30 janvier 2019 en mairie de Villeneuve-lès-Maguelone, sur une unité foncière de 1551 m², concernant les parcelles cadastrées AM 42 et 43. Le projet, qui se situe au 82 Chemin de la Mosson, consiste en la réalisation de 22 logements collectifs dont 7 logements sociaux, du RDC au R+1 + R+2 partiel. Il comprend la réalisation d'un sous-sol de 36 places de stationnement en R-1.

Cette opération rendant nécessaire un certain nombre d'équipements publics, la société « SCI URBAN STONE - KALELITHOS » 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 à l'aménagement de la voirie,
- L'installation d'un poteau incendie,
- Le renforcement du réseau Enedis,
- Une participation aux travaux de superstructure.

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 **86 742 € HT**.

Nbr de logts	22	PROGRAMME D'EQUIPEMENTS	Coût H.T.
		Participation aux Equipements Publics communaux (superstructure)	24 506 €
		Renforcement réseau Enedis	41 236 €
		Défense incendie	9 000 €
		Voirie chemin de la Mosson	12 000 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME			86 742 €

La part mis à la charge de l'aménageur représente un montant prévisionnel de **69 647 € HT**.

La répartition des coûts est la suivante :

- les travaux d'aménagement de voirie sont pris en charge à 95% par les pétitionnaires privés et à 5% par la Métropole, car la viabilisation du Chemin de la Mosson est nécessaire pour la mise en sécurité de l'accès de l'opération sur cette voie ;
- la création d'un poteau incendie est pris en charge à 100% par l'aménageur dans la mesure où son dimensionnement est nécessaire pour répondre à la sécurité au sein du périmètre du PUP ;
- une participation à la création de salles d'activités et équipements sportifs ainsi qu'une participation au nombre de place en crèche que l'apport de population de l'opération engendre ;
- le renforcement du réseau Enedis est pris en charge à 40% par Enedis, le solde de 60% étant mis à la charge de l'aménageur dans la mesure où l'extension répond uniquement aux besoins de l'opération.

Nbr de logts	22	PROGRAMME D'EQUIPEMENTS	Coût H.T	A la charge de Urban Stone - Kalelithos (H.T)		PART PUBLIQUE (H.T)	
		Participation aux Equipements Publics communaux (superstructure) : Places en crèches dans la nouvelle structure créée dont le montant des travaux est évalué à 1 650 000 € soit 19 215 € à la charge du constructeur. Participation à la création de nouvelles salles d'activités et équipements sportifs pour un montant de 1 600 000 € représentant 5 291 € à la charge du constructeur.	24 506 €	100%	24 506 €	0%	0 €
		Renforcement réseau Enedis (pris en charge à 40% par Enedis)	41 236 €	60%	24 741 €	0%	0 €
		Défense incendie	9 000 €	100%	9 000 €	0%	0 €
		Voirie chemin de la Mosson	12 000 €	95%	11 400 €	5%	600 €
TOTAL GENERAL DU PROGRAMME			86 742 €		69 647 €		600 €

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

Ce PUP propose donc de mettre à la charge de la société « SCI URBAN STONE - KALELITHOS » la réalisation d'une part des aménagements qui s'élève à **69 647 € HT**.

Ladite convention sera passée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la société « SCI URBAN STONE - KALELITHOS » et précisera toutes les modalités de ce partenariat et notamment le principe de répartition financière. Le périmètre du projet urbain partenarial correspond à l'emprise du terrain d'assiette du projet urbain partenarial et exonère cette parcelle de taxe d'aménagement (part métropolitaine) pour une durée maximale de cinq ans.

Une quote-part de cette participation, soit **24 506 € HT**, sera reversée par Montpellier Méditerranée Métropole à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone 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 « SCI URBAN STONE - KALELITHOS » 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 5 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 Villeneuve-lès-Maguelone dans le cadre de la convention de PUP « Villa Laurent » susvisée ;
- autoriser Monsieur le président de Montpellier Méditerranée Métropole ou son représentant à signer les deux conventions précitées ainsi que tous documents relatifs 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 : 83 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

034-243400017-20190322-78695-CC-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 01/04/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- annexe 1 plan de localisation et périmètre PUP
- Convention de reversement au profit de la commune
- Projet de convention initiale 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.