



CONSEIL DE METROPOLE SÉANCE ORDINAIRE DU JEUDI 19 JUILLET 2018

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Projet Urbain Partenarial (PUP) les Jardins d'Hélios - SAS ANGELLOTTI - Commune de Cournonterral - Approbation avenant n°2 à la convention initiale et de la convention de reversement à la Commune - Autorisation de signature

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 Nord-est de la commune de Cournonterral a été classé en zone « 3AU » du PLU approuvé le 2 Mai 2013, modifié le 6 mars 2014. La société ANGELLOTTI Aménagement a souhaité réaliser sur ce secteur un lotissement « Les jardins d'Hélios » sous la forme d'un permis d'Aménager comprenant une assiette foncière d'environ 17Ha.

Dans ce contexte, par délibération municipale n°D2014/057 en date du 12 juin 2014, le Conseil Municipal de la ville de Cournonterral, a notamment approuvé :

- la formalisation d'une convention de projet urbain partenarial sur le fondement des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme en vue de définir les modalités de réalisation et de prise en charge financière du coût des équipements publics nécessaires à cette opération,
- L'engagement de réaliser les équipements publics inscrits dans la convention de projet urbain partenarial du secteur de « les jardins d'Helios »,
- les modalités de partage des coûts des équipements à réaliser,
- l'approbation de la convention précitée établie avec la société ANGELLOTTI.

En date du 19 juin 2014, une convention de Projet d'Urbain Partenarial (PUP) Lotissement « Les Jardin d'Helios » a été signée entre la commune de Cournonterral et la société ANGELLOTTI Aménagement. Cette convention a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par le projet de permis d'aménager n°34008 13 M0002 déposée par la société ANGELLOTTI Aménagement en commune de Cournonterral le 8 août 2013.

Cette demande porte sur les parcelles cadastrées citées dans la convention de PUP.

Par délibération en date du 19 décembre 2014 le Conseil Municipal de la ville de Cournonterral a approuvé l'avenant n°1 modifiant les termes de la convention initiale pour intégrer les acquisitions foncières faites par la Commune auprès de la société ANGELOTTI Aménagement et par conséquent, modifier les modalités de participation financière de l'aménageur et rectifier l'erreur matérielle à l'article 4 du PUP Initial. Cet avenant a été signé le 23 décembre 2014.

La transformation par décret du 23 décembre 2014 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier en Montpellier Méditerranée Métropole a entraîné à la date du 1^{er} janvier 2015, le transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, celle-ci étant jusqu'alors de la compétence de la commune de Cournonterral. Ce transfert de compétence en matière de plan local d'urbanisme emporte celle de la conclusion des conventions de projet urbain partenarial. En application de l'article L.5217-5 du Code général des collectivités territoriales, pour l'exercice des compétences transférées, la Métropole est substituée de plein droit aux communes membres, dans toutes leurs délibérations et dans tous leurs actes et contrats.

Dans ce contexte, il s'avérera nécessaire d'intégrer les points suivants au sein de l'avenant n°2 à la convention initiale de PUP :

- une modification des montants d'une partie des travaux d'équipements publics à réaliser, inscrits dans la convention initiale, sur la base du réajustement au coût réel,
- la rectification de l'erreur matérielle dans le cadre de l'article 3 de la convention initiale, indiquant une participation de l'aménageur à hauteur de 17% au lieu de 60% et modifiant le montant de cette participation,
- la rectification de l'erreur matérielle dans le cadre de l'article 4 de la convention initiale, relatif au montant de la participation de l'aménageur à la création d'un plateau sportif,
- le complément d'information dans le cadre de l'article 4 de la convention initiale, relatif à l'identification des parcelles cadastrées composant le lot n°61, leur surface ainsi que leur destination,
- la rectification de la dénomination des équipements de superstructure inscrits dans la convention initiale,
- la modification du calendrier de réalisation des équipements publics de superstructures inscrits dans la convention initiale, dont la maîtrise d'ouvrage est communale,
- la modification des modalités de la participation de l'aménageur au financement de l'équipement public de superstructure sur le périmètre de l'opération d'aménagement.
- la modification de l'échéancier de participation de l'aménageur,
- la mise en place entre la commune de Cournonterral et Montpellier Méditerranée Métropole, d'une convention de reversement des recettes générées par la convention, afin de financer la réalisation des travaux d'équipements public de superstructure de compétence communale inscrits dans ladite convention.

Les modifications précitées entraînent l'évolution du coût des équipements publics et du montant de la participation de l'aménageur, tel qu'indiqué dans les tableaux ci-dessous :

Dénomination de l'équipement public	Coût initial prévisionnel	Coût ajusté, après Avenant n°2 H.T.
Mise en place d'un giratoire sur la RD5	355 000 €	241 633.51 €
Réseau d'adduction électrique	90 460 €	175 631.08 €
Gestion des mesures de compensation environnementale	200 000 €	242 532.76 €
Liaison entre l'opération d'aménagement et la RD102	227 000 €	231 720 €
Mise en place d'une liaison destinée aux modes actifs sur la RD102	120 000 €	120 000 €
Aménagement de la RD102 au droit de l'opération d'aménagement	614 000 €	618 790 €
Création d'un équipement public de superstructure, ou d'intérêt collectif sur le périmètre de l'opération d'aménagement	2 744 530 €	2 744 530 €
Extension des groupes scolaires: création de classes supplémentaires	510 600 €	510 600 €
Requalification des espaces scolaires, périscolaires et de la cantine des groupes scolaires	638 400 €	638 400 €
Création d'un plateau sportif	2 500 000 €	2 500 000 €
Total H.T.	7 999 990 €	8 023 237.35 €

Dénomination de l'équipement public	Coût Initial H.T. à la charge du lotisseur	Coût H.T. à la charge du lotisseur, après avenant n°2
Mise en place d'un giratoire sur la RD5 (dont acquisition foncière pour 400 00€)	355 000 €	241 633.51 €
Réseau d'adduction électrique	90 460 €	105 378.64 €
Gestion des mesures de compensation environnementale	200 000 €	242 532.76 €
Liaison entre l'opération d'aménagement et la RD102	227 000 €	231 720 €
Mise en place d'une liaison destinée aux modes actifs sur la RD102	72 000 €	72 000 €
Aménagement de la RD102 au droit de l'opération d'aménagement	104 380 €	105 194.30 €
Création d'un équipement public de superstructure, ou d'intérêt collectif sur le périmètre de l'opération d'aménagement	1 665 530 €	1 646 718 €
Extension des groupes scolaires: création de classes supplémentaires	510 600 €	510 600 €
Requalification des espaces scolaires, périscolaires et de la cantine des groupes scolaires	383 040 €	383 040 €
Création d'un plateau sportif	414 842 €	425 000 €
Total à la charge du lotisseur	4 022 852 €	3 963 817.21€

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

- approuver l'avenant n°2 à la convention de PUP initiale,
- approuver le projet de convention de reversement établie entre Montpellier Méditerranée Métropole et la commune de Cournonterral,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer l'avenant n°2 précité, la convention de reversement précitée ainsi que tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.