



Nombre de conseillers
En exercice : 29
Présents : 26
Votants : 29

Date de la convocation : 12 novembre 2015

N° 15.11.18.11

L'an deux mille quinze et le dix-huit du mois de novembre, le Conseil municipal de la Commune de Juvignac, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur le Maire.

PRÉSENTS : MM SAVY, BOUSQUEL, Mme PASDELOU, M. LARGUIER, Mme MICHEL, M BRAEMER, Mme THALY-BARDOL, M. PINETON DE CHAMBRUN, Mme VIGNERON, MM GREPINET, ROQUES, GRAVIER, Mme MOULAOU, M. CASTELL, Mme CAMBON, M. ROESCH, Mmes PRIÉ, MERLET, M. TUAL, Mme MACHERY, M. ALLOUCHE, Mme PLAYS, MM MUNOZ, SELKE, BOUISSEREN, GOEPFERT.

PROCURATIONS : Mme JULLIEN en faveur de M. GREPINET
M. LOPEZ en faveur de Mme MERLET
Mme GAUZY-CHABLE en faveur de Mme PLAYS

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DE CAUNELLE
MODIFICATION DU DOSSIER DE REALISATION

Rapporteur : Monsieur Luc BRAEMER

Monsieur Luc BRAEMER, Adjoint délégué à l'Urbanisme et aux Travaux rapporteur, rappelle aux membres de l'assemblée que la Ville et l'Aménageur ont établi un mode de relations permettant de travailler en bonne intelligence pour améliorer l'image de cette opération.

C'est donc dans ce cadre que les parties ont convenu de procéder aux modifications suivantes :

1) Modification du programme global de construction

Le traité de concession d'aménagement de la ZAC de CAUNELLE a été régularisé entre la commune et l'aménageur le 17 décembre 2014.

Le programme global de construction prévoyait 1616 logements environ, pour une SHON de 130.000 m² autorisée.



A la demande de la Ville, le programme global de construction évolue pour atteindre 1654 logements soit 38 logements supplémentaires, affecté au seul lot D1.

Le point d'étape réalisé ce jour permet de recalculer le nombre de logements réalisés sur la ZAC par rapport au précédent point d'étape de décembre 2014:

- Les Surfaces de Plancher (anciennement SHON) attribuées sont toujours aux 130.000 m² autorisés. Le nombre de logements individuels ou groupés est de 254, pour une prévision de 250 logements. Le nombre de logements collectifs est de 1 400 pour 1 364 en décembre 2014.
- La Surface de Plancher attribuée est de 83.965 m² en habitat et de 3.116 m² en commerces, soit 87.081 m² pour 130 000 m² autorisés.
- Ces logements sont constitués de 943 logements libres, 457 logements sociaux et 254 logements individuels. Le nombre total de logements est de 1 654. Le nombre de logements sociaux représente 27,6 % du total des logements.

2) Actualisation du financement des équipements publics

- Incidence de la finalisation des aménagements du carrefour à feux de l'entrée de la ZAC

La pièce 3 (Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps tableau IV) en annexe relate les ajustements financiers opérés du fait de la modification d'un équipement public du programme.

La participation TAM/Communauté d'Agglomération de MONTPELLIER reste bien évidemment inchangée et conforme à la convention tripartite et ses deux avenants.

En décembre 2014, le coût d'aménagement du carrefour à feux avait été estimé à 50 000 € HT uniquement pour la mise en place de la régulation.

A la demande de la ville, il est nécessaire d'aménager ce carrefour dans sa configuration finale.

Le coût total s'élève donc à 220 000 € HT.

Par compensation entre les participations en numéraire connexes dues respectivement par l'aménageur, la société GGL, et la commune, l'aménageur restait donc devoir un reliquat à la commune de 261.364 € par compensation entre les participations en numéraire connexes GGL/commune selon la DCM de Décembre 2014.

L'aménageur a estimé le coût final des travaux de l'entrée de la ZAC à 220.000 € HT maximum. Par conséquent, le reliquat en numéraire dû par l'Aménageur à la Ville passera de 261.634 € visé ci-dessus à 91 364 € HT

- Actualisation des pièces du dossier de réalisation

Compte tenu de ce qui précède, les tableaux actualisés des pièces n°1, 2 et 3 du dossier de réalisation, figurant en annexes à la présente délibération, doivent remplacer les documents du dossier de réalisation de la ZAC tel que modifié par délibération du 17 décembre 2014:

- Pièce 1 – Nombre de logements par lots
- Pièce 2 - programme global des constructions (indice novembre 2015) : tableau
- Pièce 3 - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps :
 - o Tableau IV : modalités de financement des équipements publics

IL EST DONC PROPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2121-22,
Après avoir entendu l'exposé des motifs précédents,

D'APPROUVER la modification du programme global de construction portant le nombre de logement à 1654 logements dû à l'augmentation de 38 logements sur le lot D1 ;

D'ACTUALISER le financement des équipements publics de la ZAC par l'augmentation du coût de l'aménagement du carrefour d'entrée de la ZAC passant de 50 000 €HT à 220 000 €HT, sans que cela ne modifie ni l'équilibre ni le montant des participations croisées entre la Ville et l'Aménageur.

D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant habilité à cet effet, à prendre toutes dispositions et à signer tous actes rendus nécessaires pour l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, adopte la proposition de Monsieur BRAEMER à l'unanimité.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an sus dits.

Le Maire,



Acte rendu exécutoire
après dépôt en préfecture le 19.....2015
et publication le 19.....2015

Lot	PROMOTEUR	NOM OPERATION	Surface Plancher (SP)			Nb de logement	Social = 0 Libre = 1
			Logement	Commerce	Total		
A1	SCCV Le carré céleste	Le Carré Céleste	3 733 m ²		3 733 m ²	53	1
A2	ACM OPH CAM	Véla	3 331 m ²		3 331 m ²	49	0
A3	Bouygues	Les rêveries d'Orphée I	6 533 m ²		6 533 m ²	115	1
A4	SCCV Le Patio Céleste	Le Patio Céleste	3 160 m ²		3 160 m ²	38	0
C1	MEDITERRANEENE Ction	Les Villégiales des Constellations	3 408 m ²		3 408 m ²	56	1
C2	LE NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL	Le Magellan	3 681 m ²		3 681 m ²	51	0
C3	PREMALIS	Persée	3 821 m ²		3 821 m ²	120	0
D1			4 799 m ²		4 799 m ²	111	1
D2	Les Sénioriales	Les Senoriales en Ville de Juvignac	4 301 m ²		4 301 m ²	67	1
D3	ACM OPH CAM	Delphinus	3 910 m ²		3 910 m ²	55	0
D4	IDEOM	Arc en Ciel	2 631 m ²		2 631 m ²	40	1
E1	AA Ingénierie promo	Les Jardins de Cassiopée	1 200 m ²		1 200 m ²	19	1
E2	Bouygues	Les rêveries d'Orphée II	1 119 m ²		1 119 m ²	17	1
E3			1 472 m ²		1 472 m ²	24	1
E4	SCI CARRE GABRIEL	Carré Gabriel	2 398 m ²		2 398 m ²	38	1
F1	FDI HABITAT	La Croix du Sud	3 980 m ²	456 m ²	4 436 m ²	53	0
F2	ACM OPH CAM	Résidence Columba	4 198 m ²		4 198 m ²	60	0
F3	RUIZ	Les Jardins d'Orion	2 498 m ²		2 498 m ²	44	1
F4	SFHE/ARCADE	Résidence Actarus	2 352 m ²		2 352 m ²	31	0
F5	ARVITA CONCEPT	Pretty Star	1 627 m ²		1 627 m ²	27	1
G1/G2	Hélénis	Eden Flower	8 350 m ²	650 m ²	9 000 m ²	144	1
G3	Kaufman & Broad LR	Les Jardins d'Isis	5 898 m ²	1 023 m ²	6 921 m ²	100	1
G4	Pierres occitanes PRAGMA	Stella	5 565 m ²	987 m ²	6 552 m ²	88	1
Total Collectifs			83 965 m²	3 116 m²	87 081 m²	1 400 lgts	
H	30+2		4 560 m ²		4 560 m ²	32	1
I			2 160 m ²		2 160 m ²	14	1
J			9 060 m ²		9 060 m ²	58	1
K			14 550 m ²		14 550 m ²	86	1
L			3 620 m ²		3 620 m ²	24	1
M			6 900 m ²		6 900 m ²	40	1
Total libres			40 850 m²	m²	40 850 m²	254 lgts	
TOTAL ZAC			124 815 m²	3 116 m²	127 931 m²	1 654 lgts	

RECAPITULATIF	Libre	% / Total	Social	% / Total	TOTAL
Nb de logement	1 197 lgts	72,37%	457 lgts	27,63%	1 654 lgts

Département de l'HERAULT
Commune de Juvignac
ZAC de CAUNELLE

PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Art. R. 311 – 7b du code de l'urbanisme

Le projet de programme global se décompose de la manière suivante

	Logements de maisons individuelles groupées	Logements Collectifs Libres + Commerces Services Tertiaires et Aide à la personne	Logements Aidés (PLA, PLAI,) + résidence étudiante	TOTAL
Nombre de logements	Environ : 254 logements	Environ : 943 logements (soit 15 bâtiments de R+2 à R+4)	Environ : 457 logements (soit 8 bâtiments R+2 à R+4)	Environ : 1 654 logements
SHON en m²	35 000 m ²	65 000 m ²	30 000 m ²	130 000 m²

Le projet de la ZAC de CAUNELLE répond aux objectifs inscrits dans le SCOT concernant la densité de logements

En effet, il sera développé sur une superficie de 36 hectares, 1 654 logements environ, soit une densité de 46 logements à l'hectare, ce qui répond à la valeur guide d'intensité B fixée dans le SCOT (densité moyenne de 30 à 50 logements par hectare).

Par ailleurs, la ZAC de CAUNELLE respecte également les exigences fixées par le PLH, car il est prévu la production de 457 logements sociaux représentant 27.60 % du total des logements prévus sur le projet..

Enfin, il est important d'indiquer que la densification du projet ne modifie en rien la forme urbaine initiale, elle est uniquement corrélée à la desserte de la ZAC par un Transport en Commun en Site Propre (la 3^{ème} ligne du tramway).

IV. LES MODALITES DE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Nature de l'équipement	Coût Global estimatif HT	Maîtrise d'Ouvrage	Bilan Aménageur			Bilan Commune			Agglomération / TAM
			Avenant n°1	Avenant n°2	Avenant n°3	Avenant n°1	Avenant n°2	Avenant n°3	
1	Accès ZAC (Giratoire)	Supprimé	448 800 €	0 €	0 €	211 200 €	0 €	0 €	0 €
1 bis	Accès ZAC	Aménageur	0 €	50 000 €	220 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2	Voie primaire	Aménageur	7 635 000 €	7 635 000 €	7 635 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3	Tramway (tranche ferme)	Aménageur	689 200 €	150 556 €	150 556 €	386 620 €	386 620 €	386 620 €	152 024 €
4	Tramway (tranche conditionnelle)	Aménageur	345 000 €	51 750 €	345 000 €	293 250 €	0 €	0 €	0 €
5	Parking tramway (100 places Agglomération) + (75 places Commune)	Aménageur	765 000 €	86 088 €	86 088 €	472 016 €	472 016 €	472 016 €	206 896 €
6	Liaisons douces	Aménageur	2 190 000 €	2 190 000 €	2 190 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
7	Place publique	Aménageur	1 055 000 €	949 500 €	949 500 €	105 500 €	105 500 €	105 500 €	0 €
8	Terrain de football	Supprimé	867 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
9	Equipement communal à vocation culturelle (Salle Polyvalente)	Supprimé	52 000 €	0 €	0 €	110 500 €	0 €	0 €	0 €
10	Equipement communal à vocation sécuritaire (Poste Police Municipale + local social)	Aménageur	753 523 €	606 373 €	606 373 €	147 150 €	147 150 €	147 150 €	0 €
11	Foncier groupe scolaire et équipement sportif	Aménageur	1 050 000 €	0 €	1 050 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
12	Groupe scolaire (y compris subventions à recevoir par la Commune)	Commune	5 000 000 €	1 225 500 €	1 225 500 €	0 €	3 774 500 € (Subventions non déduites)	3 774 500 € (Subventions non déduites)	0 €
13	Espace paysager en accompagnement du pôle scolaire et sportif	Aménageur	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	0 €	0 €	0 €
14	Bassins de rétention	Aménageur	1 660 000 €	1 544 202 €	1 544 202 €	0 €	0 €	0 €	115 798 €
15	Espace public paysager	Aménageur	1 005 000 €	904 500 €	1 005 000 €	100 500 €	0 €	0 €	0 €
16	Mur de clôture	Aménageur	250 000 €	40 000 €	40 000 €	210 000 €	210 000 €	210 000 €	0 €
17	Bornes foraines sur place publique	Aménageur	150 000 €	150 000 €	150 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	TOTAL		15 701 268 €	17 202 219 €	17 202 219 €	2 211 736 €	5 095 786 €	5 095 786 €	474 719 €
	Rappel Juin 2010		15 218 364 €	2 211 736 €	2 211 736 €	15 218 364 €	2 211 736 €	2 211 736 €	526 600 €
	Soit une différence de		482 904 €	14 990 483 €	14 990 483 €	-13 006 628 €	2 884 050 €	2 884 050 €	-51 881 €

Equipements n° 8 et n° 9 supprimés
 Equipements n° 1 - 4 et 13 modifiés
 Equipements n° 11 - 12 et 17 rajoutés