

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

REPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT
DE BEZIERS

COMMUNE

DE
V I A S

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2023-12-07-3a

L'An DEUX MILLE VINGT TROIS et le 7 DECEMBRE

Le Conseil Municipal s'est réuni en séance ordinaire sous la Présidence de Maître Jordan DARTIER, Maire.

Présents :

Mmes et MM. Jordan DARTIER, Bernard SAUCEROTTE, Sandrine MAZARS, Claude DAULIACH, Nicole LEFFRAY-VINCENTS, Jean-Luc PRADES, Muriel PRADES, Pierre ROS, Chantal MESLARD, Elie SOTOMAYOR, Gilbert GIMBERNAT, Maryse OLIVÉ, Marie SANCHEZ-RUIZ, Carole MAUREL, Carl COIGNARD, Jean-Philippe COMPAN, Sylvie MACEL, Nadine CABANEL, Roger GUERIN, Jean-Luc LENOIR, Sandrine MORONI, Elisabeth CERNEAU, Yvon MARTIN.

Procurations :

*Pascale GENIEIS-TORAL donne procuration à Jordan DARTIER,
Jacques BOLINCHES donne pouvoir à Gilbert GIMBERNAT,
Isabelle E SILVA PENDRELICO donne pouvoir à Sandrine MAZARS,
Lucien BABAU-RODRIGUEZ donne pouvoir à Bernard SAUCEROTTE,
Pascal VIVIANI donne pouvoir à Sandrine MORONI.*

Absent excusé :

Olivier CABASSUT.

Objet : Zone d'Aménagement Concerté ZAC Fontlongue - Modification N°2 du dossier de réalisation et avenant au traité de concession

Implantée au Nord de la commune sur une emprise de quinze hectares environ, la Zone d'Aménagement Concerté de Fontlongue poursuit son développement.

Créée en 2016 dans le but d'offrir de nouvelles opportunités foncières sur la commune en ouvrant à l'urbanisation une poche de plusieurs centaines de lots (libres et sociaux, individuels et collectifs), elle a fait l'objet d'un dossier de réalisation approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2019 et modifié ensuite le 20 janvier 2022.

Aussi, confiée par traité de concession du 6 novembre 2017 renouvelé le 3 novembre 2023 à la SAS Angelotti, Aménagement pour une durée supplémentaire allant jusqu'au 31 décembre 2027, le projet arrêté jusqu'alors prévoyait :

- Un programme des équipements publics avec notamment les voies et réseaux, les espaces végétalisés, les espaces publics, les bassins de rétention ;

- Un programme global de construction, légèrement modifié, porté à 405 logements après modification du dossier de réalisation de 2022 ;
- Des modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps avec un montant de participations financières versées par l'Aménageur à son concédant à hauteur de 2 793 000 euros au titre des participations en nature et en numéraire.

Néanmoins, afin de tenir compte de l'évolution du projet et des prix des travaux projetés, il convient aujourd'hui de modifier le dossier de réalisation, en actualisant :

- Le nombre de logements à créer sur la zone,
- La surface de plancher globale en la portant à 54 000m²,
- L'échéancier de versement des participations financières de l'aménageur aux travaux externes au périmètre.

Nouveau programme global des constructions

Porté à 597 logements, il se répartit entre les types de logements comme suit :

ZAC DE FONTLONGUE - COMMUNE DE VIAS						
NOMBRE DE LOGEMENTS		TRANCHE 1	TRANCHE 2	TRANCHE 3	TRANCHE 4	TOTAL
INDIVIDUELS	LIBRES	94	78	13	21	206
	PRIMO ACCEDANTS	8			7	15
	SOCIAL	7			8	15
COLLECTIFS	SOCIAL 1	25				25
	SOCIAL 2				20	20
	SOCIAL 3				45	45
	SOCIAL 4				75	75
	STANDING 1	75		96		171
	STANDING 2				25	25
MACRO LOTS	CRECHE	1				1
	LOCAUX D'ACTIVITE			1		1
TOTAL		210	78	110	201	597

Nouvelles modalités prévisionnelles de financement de l'opération

Faisant suite à l'évolution du projet et à l'actualisation des coûts de travaux portant sur l'ouvrage d'art franchissant la voie ferrée au droit du chemin de Coussergues, les participations financières s'élèvent désormais à 3 585 350 euros, réparties comme suit :

- 2 585 350 euros pour les participations en numéraire
- 1 000 000 euros pour les participations en nature.

TRAVAUX ET AMENAGEMENTS	MONTANT (EUR HT) DES TRAVAUX ET/OU AMENAGEMENTS	MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE
REQUALIFICATION RD137 Aménagement de l'entrée de ville	1 000 000 €	500 000 €
OUVRAGE D'ART COUSSERGUES Ouvrage de franchissement sur voie ferrée - Chemin de Coussergues	1 857 000 €	1 487 350€
REQUALIFICATION DE VOIRIE Chemin de Coussergues et rue du Château d'eau	400 000 €	200 000 €
CRECHE Dation d'un volume destiné à recevoir une crèche	1 000 000 €	1 000 000 €
ENTREE NORD RD 137 Route de Bessan Création d'un giratoire en entrée de ZAC	250 000 €	250 000 €
RESEAUX Renforcement du réseau d'eau potable	148 000 €	148 000 €
TOTAL	4 655 000 €	3 585 350€
<i>Participations en numéraire</i>		<i>2 585 350 €</i>
<i>Participation en dation volume CRECHE</i>		<i>1 000 000 €</i>

Nouvel échéancier de versement des participations financières de l'aménageur aux travaux externes à la ZAC

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION ET DE VERSEMENT DES PARTICIPATIONS FINANCIERES											
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029		
1ERE TRANCHE		Lancement commercialisation T1 Travaux VRD	Constructions								
2EME TRANCHE			Lancement commercialisation T2 Travaux VRD		Constructions						
3EME TRANCHE					Lancement commercialisation T3 Travaux VRD		Constructions				
4EME TRANCHE								Lancement commercialisation Travaux VRD			
RD 137 Aménagement de l'entrée de villa y compris création de la passerelle piétonne		300 000 Eur au démarrage de la T1	200 000 Eur dès la livraison des travaux de la T1								
OUVRAGE D'ART Ouvrage de franchissement sur voie ferrée-chemin de Coussergues		50 000 Eur		325 000 Eur au démarrage des travaux du pont (part 1 PONT)	325 000 Eur versement (part 2 PONT)	325 000 Eur versement (part 3 PONT)	325 000 Eur versement (part 4 PONT)	22 350 Eur à la réception des travaux	115 000 Eur au démarrage de la Tranche 4		
REGUALIFICATION COUSSERGUES Aménagement sur chemin de Coussergues et rue du Château d'eau									200 000 Eur à la livraison des travaux de la tranche 3		
DATION CRECHE Volume de 686m ³ de surface de plancher destiné à accueillir une crèche									Livraison crèche en dalton : valeur 1 000 000 Eur		
GIRATOIRE RD 137 : Création d'un giratoire route de Bassein - Entrée de Ville*			200 000 Eur au démarrage des travaux de la T2								
RESEAUX AEP Participation financière Renforcement du réseau d'adduction d'eau potable		70 000 Eur au démarrage des travaux de la T1								70 000 Eur au démarrage des travaux de la Tranche 4	

CECI EXPOSE, LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles R311-6 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 31 mars 2016 confiant la réalisation de l'opération à un aménageur,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 octobre 2016 approuvant le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC Fontlongue,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 juillet 2017 désignant la société ANGELOTTI AMENAGEMENT en tant qu'aménageur de la zone et autorisant le Maire à signer le traité de concession,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 5 décembre 2019 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Fontlongue,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 janvier 2022 approuvant le dossier de réalisation modificatif N°1 de la ZAC Fontlongue,

Vu l'avenant au traité de concession du 3 novembre 2023 le prorogeant jusqu'au 31 décembre 2027,

Vu l'avis de la Commission d'Urbanisme en date du 28 novembre 2023,

Considérant la nécessité de modifier les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement pour tenir compte du nouveau phasage de l'opération,

DELIBERE

Et par vote à mains levées, à la majorité (23 Pour / 2 Contre / 3 Abstentions / 1 Absent),

- **APPROUVE** la modification du dossier de réalisation de la ZAC Fontlongue, telle que décrite ci-dessus, actant de nouvelles modalités prévisionnelles de financement pour tenir compte du nouveau phasage de l'opération et la modification du nombre de logements et de la surface de plancher globale,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à procéder conformément aux dispositions de l'article R311-9 du Code de l'urbanisme, aux mesures de publicité définies à l'article R311-5,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'avenant au traité de concession en découlant ainsi que tout document y afférant.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

Le Secrétaire de Séance



Maire Jordan DARTIER
Maire de VIAS



Le Maire,

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
Informe que la présente peut faire l'objet d'un recours
pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier
dans un délai de deux mois à compter du présent affichage.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique
« Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Transmis au représentant de l'Etat le : 12/12/2023

Publié le : 12/12/2023