



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
Du Jeudi 2 mai 2024
Compte rendu par extraits
Conformément aux articles L 2121-25 et R 2121-11 du CGCT

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, Pascale GENIEIS-TORAL, Jacques BOLINCHES, 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, Pascal VIVIANI, Olivier CABASSUT, Sandrine MORONI, Elisabeth CERNEAU, Yvon MARTIN.

Procurations :

*Isabelle E SILVA PENDRELICO donne pouvoir à Sandrine MAZARS,
Lucien BABAU-RODRIGUEZ donne procuration à Bernard SAUCEROTTE,
Jean-Luc LENOIR donne procuration à Sandrine MORONI.*

Monsieur le Maire déclare la séance ouverte, après avoir constaté le quorum, à 18h01.

Sandrine MAZARS est désignée secrétaire de séance.

Le compte rendu de la séance du 28 mars 2024 est approuvé à l'unanimité.

Ordre du jour

Délibération n°2024-05-02-1a

Objet : Protection fonctionnelle du Maire

Aux termes de l'article L.2123-34 du Code général des collectivités territoriales « *La commune est tenue d'accorder sa protection au maire, à l'élu municipal le suppléant ou ayant reçu une délégation ou à l'un de ses élus ayant cessé ses fonctions lorsque celui-ci fait l'objet de poursuites pénales à l'occasion de faits qui n'ont pas le caractère de faute détachable de l'exercice de ses fonctions* ».

Maître Jordan DARTIER, en qualité de Maire de Vias, fait l'objet de poursuites pénales liées aux travaux de réaménagement de l'avenue de la Méditerranée et du front de mer, poursuites auxquelles l'association France Nature Environnement Occitanie-Méditerranée entend s'associer en se constituant partie civile.

Compte tenu de ce qui précède, Monsieur le Maire, par courrier adressé à l'ensemble des élus municipaux, sollicite le bénéfice de la protection fonctionnelle au titre de l'article susvisé.

Il convient par ailleurs de préciser que les faits reprochés ne sauraient présenter le caractère d'une faute personnelle détachable de l'exercice de ses fonctions.

CECI EXPOSE, LE CONSEIL MUNICIPAL,
DELIBERE

Et par vote à mains levées, à la majorité (22 Pour / 6 Contre / 1 Absent)

AUTORISE l'octroi de la protection fonctionnelle au profit de Monsieur Jordan DARTIER, en qualité de Maire,

AUTORISE la prise en charge des frais de représentation en justice qui seront engagés, notamment les honoraires de l'avocat assurant la défense de ses intérêts par l'intermédiaire du contrat d'assurance souscrit par la commune.

Délibération n°2024-05-02-1b

Objet : Avenant n°1 à la convention de concession du lot de plage n°2 « Petite Cosse »

Par les arrêtés préfectoraux successifs suivants : DDTM34-2016-07-07477 du 7 juillet 2016, DDTM34-2019-04-10350 du 29 avril 2019 portant avenant n°1 et DDTM34 2022-10-13338 portant avenant n°2 à la concession des plages naturelles, l'Etat a octroyé à la Commune de Vias la concession de ses plages naturelles pour une durée de 12 ans à compter du 1^{er} janvier 2016.

Par délibération du Conseil Municipal n°2022-01-20 la L2 du 20 janvier 2022, et après une procédure de mise en concurrence, la convention d'exploitation du lot de plage n°2 – La Petite Cosse a été attribuée à la SAS PLAYA WATERSPORTS exploitée par Monsieur Alexandre VERDIER.

Au travers de cette convention, la commune de VIAS autorise l'Exploitant à installer le matériel d'infrastructure dénommé « Location de matériel de plages et d'engins nautiques ou pas, motorisés ou non avec activité accessoire de vente de boissons et de glaces conditionnées à emporter » nécessaire à l'exploitation de son activité.

Concernant l'activité principale de référence « location de matériels de plages et d'engins nautiques non motorisés », le tableau ci-après coche le détail des activités autorisées sur le présent lot par la Commune.

Activité principale : Locations de matériels et engins	Autorisée	
	Oui	Non
<u>Activités liées à l'exploitation des bains de mer :</u>		
<u>Location de matériels :</u>		
Tentes		x
Parasols	x	
Cabines		x
Transats, Matelas, Chaises longues	x	
Paravents	x	
<u>Location de matériels et engins de plages non motorisés :</u>		
Canoës	x	
Pédalos	x	
Paddles	x	
<u>Location de matériels et engins de plages tractés par un bateau :</u>		
Flyfish	x	
Bouées flottantes	x	
Wakeboards	x	
Foil	x	
Banane flottante	x	
Ski nautique	x	
Parachute ascensionnel	x	
Canapés	x	
<u>Location de matériels et engins de plages motorisés type VNM au regard de la division 240 :</u>		
Jet ski	x	
Randonnée, baptême	x	
<u>Activité d'enseignement :</u>		
Planches à voile		x
Dériveur léger		x
Catamarans		x
inclus engins motorisés type Zodiac ou hors-bord pour la sécurité		
Activité de location et de gardiennage de matériel de sport nautique		x
<u>Activités de jeux de plages :</u>		
<u>Activités ludiques pour enfants :</u>		
Jeux d'enfants, installations ludiques démontables		x
Sports de plages		x
Trampolines		x
Jeux gonflables		x
<u>Activités annexes de service :</u>		

Vente d'articles de plages en dépannage sans installations spécifiques		x

Monsieur VERDIER a sollicité la commune afin de modifier par avenant son de contrat de concession, visant à :

Proposer une nouvelle activité de location de planches nautiques à propulsion électrique. Ces dernières entrent dans la catégorie de location de matériels et engins de plages motorisés type VNM (Véhicule Nautique à Moteur), au regard de la Division 240 (règles de sécurité applicables à la navigation de plaisance en mer sur des embarcations de longueur inférieure ou égale à 24 mètres),

Installer des panneaux solaires sur le bâtiment de la concession pour permettre la recharge des batteries des planches nautiques. La concession de plage du lot 2, se trouve en zone NER au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Les travaux devront donc faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme conforme au PLU et aux spécifications du guide de recommandations du CAUE 34.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du contrat. L'emprise ainsi que la superficie de la concession de plage demeurent inchangées.

Le tableau autorisant les activités sera modifié comme suit :

Activité principale : Locations de matériels et engins	Autorisée	
	Oui	Non
<i>Activités liées à l'exploitation des bains de mer :</i>		
<u>Location de matériels :</u>		
Tentes		x
Parasols	x	
Cabines		x
Transats, Matelas, Chaises longues	x	
Paravents	x	
<u>Location de matériels et engins de plages non motorisés :</u>		
Canoës	x	
Pédalos	x	
Paddles	x	
<u>Location de matériels et engins de plages tractés par un bateau :</u>		
Flyfish	x	
Bouées flottantes	x	
Wakeboards	x	
Foil	x	
Banane flottante	x	
Ski nautique	x	
Parachute ascensionnel	x	
Canapés	x	
<u>Location de matériels et engins de plages motorisés type VNM au regard de la division 240 :</u>		
Jet ski	x	
Randonnée, baptême	x	
Planches nautiques à propulsion électrique	x	
<u>Activité d'enseignement :</u>		
Planches à voile		x
Dériveur léger		x
Catamarans		x
inclus engins motorisés type Zodiac ou hors-bord pour la sécurité		
<u>Activité de location et de gardiennage de matériel de sport nautique</u>		x
<i>Activités de jeux de plages :</i>		
<u>Activités ludiques pour enfants :</u>		
Jeux d'enfants, installations ludiques démontables		x
Sports de plages		x
Trampolines		x
Jeux gonflables		x
<i>Activités annexes de service :</i>		
Vente d'articles de plages en dépannage sans installations spécifiques		x

CECI EXPOSE, LE CONSEIL MUNICIPAL,
DELIBERE

Et par vote à mains levées, à l'unanimité

APPROUVE l'avenant n°1 à la convention de concession du lot de plage n°2 « Petite Cosse ».

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte administratif et tout document se rapportant à cette affaire.

Délibération n°2024-05-02-2a

Objet : Subventions accordées à des associations.

L'association « Les commerçants de Vias plage » a présenté un dossier de demande de subvention.

Cette association œuvre pour l'organisation d'animations sur Vias Plage avec notamment la grande braderie de fin de saison qui contribue au rayonnement de la ville et représente un intérêt festif qu'il convient de soutenir.

Également, dans le cadre de l'organisation de la fête de la musique 2024, l'association « Viens on chante » sollicite une subvention exceptionnelle d'un montant de 1 000 € afin d'acheter du matériel de sonorisation.

CECI EXPOSE, LE CONSEIL MUNICIPAL
DELIBERE

Et par vote à mains levées, à l'unanimité

DECIDE d'accorder au titre de l'année 2024 aux associations suivantes :

Les commerçants de Vias plage 6 000 €

Viens on chante 1 000 €

PRECISE que les subventions pourront être versées sous forme d'acomptes.

Délibération n°2024-05-02-2b

Objet : Modification des tarifs du règlement de l'occupation temporaire du domaine public : marchés, halles, braderies, activités foraines... sur la commune de Vias.

L'article L.2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques pose le principe selon lequel toute occupation ou utilisation privative du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance.

Or il est nécessaire de compléter ou d'ajuster les tarifs déjà existants afin de prendre en compte des demandes récentes liées à de nouvelles opérations commerciales, des actions événementielles, des animations festives...

Ainsi, il convient de modifier les modalités et tarifs du règlement de l'occupation temporaire du domaine public comme suit :

I - Terrasses commerciales :

Vias Centre : 5 € le m² par mois sur 12 mois (abonnement annuel payable au plus tard le 15 mars de chaque année),

Vias Plage : 7 € le m² par mois sur 12 mois (abonnement annuel payable au plus tard le 15 juillet de chaque année).

II – Marchés alimentaires et produits manufacturés :

Abonnement à l'année, du 1^{er} janvier au 31 décembre : 1.50 € le mètre linéaire par jour de marché, payable en une fois au plus tard le 15 avril de chaque année,

Abonnement estival, du 1^{er} juillet au 31 août : 2 € le mètre linéaire par jour de marché payable au plus tard le 15 juillet de chaque année,

Tirage au sort, tarif unique : 2 € le mètre linéaire par jour de marché,

Halles : 3 € par étal et par jour payable au plus tard le 5 janvier, le 5 avril, le 5 juillet et le 5 octobre de chaque année.

Branchement électrique simple : 3.50 € par jour.

III – Marchés événementiels :

Marché Artisanal Nocturne : 2 € le mètre linéaire, par jour de marché et branchement électrique simple : 4€ par jour payable au plus tard le 15 juin de chaque année pour la période définie.

Vias Terroir Fleuri : 20 € sans électricité et 24 € avec électricité, par jour.

Vias Terroir d'Automne : 20 € sans électricité et 24 € avec électricité par jour.

Noël : pour la durée de la manifestation :

Gratuité pour les associations

200 € toutes charges incluses pour les petits chalets

300 € toutes charges incluses pour les grands chalets

200 € toutes charges incluses pour les Food Trucks.

payable avant ou à la remise des clés.

Braderie : pour la durée de la manifestation :

Gratuité pour les commerçants bénéficiant d'un abonnement relatif aux terrasses commerciales

300 € pour 4 mètres linéaires

450 € pour 6 mètres linéaires

600 € pour 8 mètres linéaires

Marché des Producteurs de Pays : 2 € le mètre linéaire, par jour de marché et branchement électrique simple : 3.50 € par jour payable au plus tard le 15 juin de chaque année pour la période définie.

Flânerie littéraire Viassoise : 2 € le mètre linéaire + 3.50 € pour un branchement électrique simple par jour.

Fête des vendanges : 7 € le mètre linéaire par jour (branchement électrique compris).

Marché Halloween : 2 € le mètre linéaire + 3.50 € pour un branchement électrique simple par jour.

Vide grenier par quartier : gratuité pour les participants.

Musiciens ambulants : 5 € le mètre linéaire par jour.

IV – Autres tarifs :

Branchement électrique véhicule réfrigéré : 3.50 € par jour.

Branchement électrique simple : 3.50 € par jour.

Animation sur Domaine public : 25 € pour 3 mètres linéaires par jour.

Emplacement de mobiliers (distributeur de boissons, de glaces, rôtissoire mobile ...) : 15 € par mois l'unité toutes charges comprises.

Emplacement d'un véhicule de vente sur place : 50 € par jour, toutes charges comprises.

Emplacement d'un cirque : 50 € par jour toutes charges comprises.

Emplacement d'un manège saisonnier :

Du 1^{er} octobre au 31 mars : 7.50 € le m² ; facturation mensuelle.

Du 1^{er} avril au 30 septembre : 15 € le m² ; facturation mensuelle.

(Tout mois entamé est dû dans son intégralité).

Emplacement d'un kiosque, bureau de vente, ... :

Du 1^{er} octobre au 31 mars : 7.50 € le m² ; facturation mensuelle.

Du 1^{er} avril au 30 septembre : 15 € le m² ; facturation mensuelle.

(Tout mois entamé est dû dans son intégralité).

La délibération annule et remplace la délibération n° 2022-12-08-2e votée en Conseil Municipal le 8 décembre 2022.

CECI EXPOSE, LE CONSEIL MUNICIPAL,
DELIBERE

Et par vote à mains levées, à l'unanimité

ADOpte les modifications apportées à la grille tarifaire constituant « l'annexe I au règlement de l'occupation temporaire du domaine public : marchés, halles, braderies, activités foraines... sur la commune de Vias » comme exposé ci-dessus.

Délibération n°2024-05-02-3a

Objet : Instauration d'une zone de Projet Urbain Partenarial (PUP) Chemin des Litanies

La présente délibération a pour objet de mettre en place une « zone de Projet Urbain Partenarial » dénommée « zone de PUP » sur un secteur stratégique de la commune comprenant un secteur non encore urbanisé et une zone commerciale en voie de requalification. Ce secteur ne s'inscrit pas au sein d'une ZAC, ce qui nécessite de déterminer une participation d'urbanisme au titre des équipements publics mis en œuvre sur la commune.

Le Projet Urbain Partenarial, en application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, est apparu comme l'outil le plus adapté pour répondre à la problématique de réalisation des équipements publics d'échelle communale et d'échelle projet.

LE CONTEXTE DU TERRITOIRE DE VIAS

Les réflexions et études menées par la commune sur le secteur du chemin des Litanies, par l'enseigne *Aldi* au Nord et le futur constructeur d'un collectif au Sud ont mis en exergue toute la nécessité de programmer les équipements publics afin d'assurer aux administrés et aux riverains un cadre de vie sécurisé et offrant tous les équipements publics nécessaires.

La municipalité s'est emparée de cette question fondamentale pour la réussite du projet communal et le devenir du secteur du chemin des Litanies. Le développement démographique de la commune suscite des besoins d'ensemble, mais aussi des besoins ciblés et précis sur certains secteurs, notamment le secteur objet de la présente zone de PUP.

L'objectif est de privilégier une vision globale à long terme plutôt qu'une gestion ponctuelle des besoins d'équipements au coup par coup qui risque de porter préjudice à la cohérence d'ensemble de ce quartier. La programmation des équipements publics s'avère donc primordiale.

LES PROGRAMMES PRÉVISIONNELS DE CONSTRUCTIONS PRESENTIS

Le secteur élargi autour du chemin des Litanies concerné par la zone de PUP se présente comme un quartier à vocation d'habitation même si quelques commerces et services (centre commercial et cave coopérative) y sont situés. Au total, 57 logements sont actuellement implantés sur le secteur, desservis par trois voies successives : Chemin des Litanies – Chemin des Caminières – Impasse du Claux du Loup.

Le nombre de logements potentiels sur le secteur Sud restant à urbaniser est estimé à 80 unités pour une surface de plancher de 4 400 m² environ. Ces éléments s'appuient sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vias et des possibilités constructives en zone UC¹ et UDb.

A la production des logements s'ajoutent les activités économiques qui s'y développent, notamment un projet de moyenne surface commerciale porté par ALDI : démolition et reconstruction avec extension du magasin existant, portant le projet à une Surface De Plancher (SDP) totale de 1 396 m².

Le programme estimatif des constructions futures (formalisé en SDP à l'échelle de la zone de PUP) est ainsi estimé à 5 796 m² au total et se déploie sur les deux secteurs potentiellement urbanisables du périmètre, au Nord et au Sud (respectivement 1 396 m² pour le projet Aldi et 4 400 m² pour le programme de logements collectifs).

LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NÉCESSAIRES EN RAISON DE L'IMPORTANCE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES À ÉDIFIER –

Les projets identifiés qui vont s'implanter au sein de la zone de PUP génèrent des besoins en équipements publics liés à l'apport de nouveaux habitants (le nombre de logements dans le quartier va plus que doubler) mais également d'usagers quotidiens (la moyenne surface commerciale va, par son attractivité renouvelée, générer des flux de circulation complémentaires importants).

La collectivité a dès lors estimé le besoin de réaliser des aménagements sur l'espace public en matière de voirie et réseaux divers : traitement de carrefours, cheminements doux et requalification de voirie (sécuriser les mobilités douces, assurer un état de voirie qui permet de supporter les flux à venir), dévoiement de réseaux en lien avec le projet Aldi et enfin maillage, extension et renforcement de réseaux secs et humides pour permettre la desserte des opérations.

Ainsi, la liste des équipements publics que la commune s'engage à réaliser dans un délai de 15 ans est la suivante :

Travaux de voirie et requalification du chemin des Litanies, des Caminières et de l'impasse du Claux du Loup en lien avec les opérations à venir sur la zone de PUP :

Elargissement et sécurisation de la chaussée,

Création d'une voie nouvelle reliant le chemin des Litanies à l'avenue de la Mer,

Création d'une zone de stationnements,

Sécurisation des modes doux : piétons et cycles,

Travaux de renforcement et de maillage du réseau d'eau potable,

Travaux d'évacuation des eaux usées : création d'un nouveau poste de relèvement,

Travaux de renforcement du réseau d'évacuation des eaux pluviales,

Aménagement d'un carrefour sécurisé à la croisée de l'avenue de la Mer et du chemin des Litanies,

Travaux d'extension de réseau d'éclairage public,

Dévoiement des réseaux électrique et télécom,

Enfouissement des réseaux aériens,

Projet d'aménagement de la nouvelle crèche municipale.

Les coûts relatifs à ces équipements ont été chiffrés et sont présentés ci-après :

¹ Emprise au sol de 0.35 en UC en R+1 + attique de 20%, soit 4400m² de SDP sur un terrain d'assiette de 5 740 m² environ

RECAPITULATIF TRAVAUX DE VOIRIE ET RESEAUX - PUP LITANIES

		EUROS HT	TVA	EUROS TTC
TRONCON 1 - Chemin des Litanies Nord	50 ml	100 000.00	20 000.00	120 000.00
TRONCON 2 - Chemin des Litanies Sud	185 ml	415 000.00	83 000.00	498 000.00
TRONCON 3 - Dévoisement Ch des Litanies	50 ml	515 000.00	103 000.00	618 000.00
TRONCON 4a - Prolongement Ch des Litanies	150 ml	335 000.00	67 000.00	402 000.00
TRONCON 4b - Prolongement Ch des Litanies	Réseaux	40 000.00	8 000.00	48 000.00
TRONCON 5 - Chemin des Caminières et Impasse des Clos du Loup	290 ml	540 000.00	108 000.00	648 000.00
Etudes (MOE, géomètre, géodétection, diagnostics réseaux, Etudes PUP)		100 000.00	20 000.00	120 000.00
MONTANT TOTAL LIE AUX COUTS TRAVAUX		2 045 000.00	409 000.00	2 454 000.00

Soit un montant global de travaux estimé à 2 045 000 euros HT (subventions déduites).

Ces coûts comprennent le coût des travaux et des frais liés à la réalisation des équipements publics (frais de maîtrise d'œuvre et divers BET inclus), relatifs aux parts fixes et variables de la présente zone de PUP. A cela s'ajoute le coût du projet d'aménagement de la crèche municipale à hauteur d'1 million d'euros de travaux.

Chaque convention PUP reprendra notamment les équipements à réaliser par la commune, leurs conditions de réalisation et le montant global prévisionnel des dépenses retenues pour le calcul de la participation de chaque pétitionnaire.

Les équipements présentés ci-avant et dont le descriptif figure en annexe de la présente délibération sont ceux nécessaires et relatifs à l'ensemble des opérations qui prendront place au sein de la zone de PUP.

Ces coûts peuvent, en outre, être complétés de travaux rendus spécifiquement nécessaires par certaines opérations qui vont prendre place au sein de la zone. Ces équipements publics complémentaires nécessaires, individuellement, pour chaque autorisation d'urbanisme qui s'inscrira au sein de la zone de PUP, seront mis à la charge exclusive de chaque opérateur. En effet, cette participation complémentaire, appelée « part variable », sera parallèlement exigée à chaque opérateur au moment de la signature de la convention de PUP.

A ce jour, des travaux d'équipements publics dont le besoin se rattache spécifiquement à une opération ont d'ores et déjà été identifiés. Il s'agit :

Pour l'opération de construction de logements, des coûts induits par l'extension de la voie (chemin des Litanies) depuis l'intersection avec le chemin des Caminières : aménagements relatifs au Tronçon 4 du programme des travaux présenté ci-avant. Le montant global de ces travaux est estimé à 375 000 euros HT + 5% de frais d'ingénierie et d'études, soit un montant estimé à hauteur de 393 750 euros. Cette somme sera portée à la charge exclusive de l'opération de logements (partie Sud de la zone de PUP)

Pour l'opération commerciale, des coûts induits par la création de la nouvelle voie avec raccordement avec l'avenue de la Mer et des dévoiements de réseaux : aménagements relatifs au Tronçon 3 du présent programme des travaux, relatif au dévoiement du chemin des Litanies (voirie + réseaux), ainsi que remise en état du Tronçon 1, rendus nécessaires par la mise en œuvre du projet tel que travaillé par *Aldi*. Le montant global de ces travaux est estimé à environ 615 000 euros HT auxquels il faut ajouter les 5% d'ingénierie et d'honoraires, soit 645 750 euros et auxquels il faut déduire 14 400 euros pris en charge par le SBL, soit un montant estimé à hauteur de 631 350 euros. Cette somme sera portée à la charge exclusive de l'opération commerciale (partie Nord de la zone de PUP).

Pour l'ensemble des réseaux, on notera que le coût du renforcement nécessaire et des travaux à réaliser sera étudié, pour chaque pétitionnaire, par les concessionnaires concernés lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des renforcements de réseaux (eau potable, pluviale et eaux usées et basse et moyenne tension (transformateur électrique notamment) ainsi que télécom). Le calcul de ces participations se faisant alors en relation étroite avec les services gestionnaires et concessionnaires concernés et ce, au regard de la demande d'urbanisme alors déposée.

Les prix exprimés dans le programme des équipements publics (cf. tableau ci-dessus) sont exprimés hors taxes et réputés fermes et forfaitaires.

Pour le programme des équipements publics inscrits dans la délibération de la zone de PUP, il n'est pas prévu de révision de prix, à l'exception de subventions institutionnelles (Hérault Energies notamment) qui viendraient modifier le montant recouvré. Dans ce cas précis, la clause de revoyure est saisie systématiquement.

LE PÉRIMÈTRE DE LA ZONE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL ET LA DURÉE D'INSTITUTION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre de la zone de Projet Urbain Partenarial englobe le secteur commercial situé au Nord du chemin et le secteur urbanisable, en mutation, situé à l'extrémité Sud du chemin des Litanies.

La délimitation du périmètre est annexée à la présente délibération et inscrite au PLU via une procédure de mise à jour des annexes (arrêté du maire), et ce, pour une durée de quinze années à compter de la date d'exécution de la présente délibération.

LES MODALITES DE RÉPARTITION DES COÛTS

Les équipements publics du programme des travaux initial (part fixe) excèdent les besoins des futurs résidents et usagers du périmètre de la zone de PUP. Seule une fraction du montant total des équipements publics peut donc être mise à la charge des futurs opérateurs économiques.

La répartition du montant des travaux en part fixe mis à la charge des futures opérations :

A terme, le quartier représentera un volume de construction d'environ 11 781 m² de surface de plancher : 5 985m² pour les logements d'ores et déjà existants (57 logements), 4 400m² de SDP pour les logements à venir et 1 396 m² de SDP pour la moyenne surface commerciale.

Sur cette base :

La Surface De Plancher potentielle future de 4 400 m² pour le programme de logements, représentera à terme 37,35 % de la SDP du quartier ($4\,400 \times 100 / 11\,781$).

De la même manière, sur la base de la Surface De Plancher potentielle future de 1 396 m², il peut être considéré que l'apport de la nouvelle opération commerciale à l'échelle du quartier représentera à terme 11,85 % de la SDP totale.

Ainsi, les ratios de 37,35 % et 11,85 % sont retenus pour estimer le coût du programme des travaux de la part fixe et mis à la charge des opérateurs (respectivement à l'opération de logements et à l'opération commerciale) supplémentaires à la part variable.

Rappelons que le montant global du programme des travaux relatifs à la part fixe du PUP, déduction faite de la participation forfaitaire du SBL de 80 000 euros, est estimé à 955 000 euros auxquels s'ajoutent les 5% de frais d'ingénierie et honoraires d'études, soit 1 002 750 euros, à répartir entre la collectivité et les deux opérateurs.

Sur la base de ce montant, les participations attendues sont estimées de la façon suivante :

374 527 euros la participation fixe au titre de l'opération de logements ($1\,002\,750 \times 37,35\%$) – soit un montant estimatif de la participation ramené au m² de SDP qui s'élève à : 85,11 euros

118 825,88 euros la participation fixe au titre de l'opération commerciale ($1\,002\,750 \times 11,85\%$) – soit un montant estimatif de la participation ramené au m² de SDP qui s'élève à : 85,11 euros

Les parties de la « part fixe » non financées par le PUP restent à la charge de la collectivité et des concessionnaires, à savoir :

80 000 euros par le SBL

430 000 euros par la commune

Pour la participation des autorisations d'urbanisme relatives au logement, il faut ajouter au titre de la part fixe, un montant de participation relatif au projet de crèche. L'apport de logements futur représentant environ 3% des résidences principales connues sur la commune (80 logements pour 2718 résidences principales connues sur Vias d'après l'INSEE). Il est ainsi mis à la charge du futur pétitionnaire le montant de 33 000 euros. Cela induit un montant de participation supplémentaire au constructeur de logements ramené au m² de SDP égal à 7,5 euros ($33\,000 / 4\,400$).

Ainsi le montant de la participation au titre des opérations de logements, pour la part fixe du PUP, s'élève à 92,61 euros du m².

On rappelle qu'à cela s'ajoutera la part variable (financée à 100% par les opérations), dont le montant des besoins respectifs a été estimé et précisé ci-avant et dont le principe a été présenté au point n°3 de la présente délibération.

Ainsi, la convention signée entre la commune et le pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme fixera précisément le montant des participations nécessaires au financement des équipements publics (en fonction des Surfaces De Plancher prévues par l'opération pressentie (au titre de la part fixe) et des besoins de travaux générés directement par l'opération (au titre de la part variable).

DÉLAIS DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PLANNING PRÉVISIONNEL

Concernant le programme des équipements publics inscrits au sein de la zone de PUP du chemin des Litanies (cf PJI), la commune de Vias s'engage à réaliser les travaux dans un délai de dix ans, soit une réalisation avant le 30 avril 2034.

MODALITÉS DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS PAR LES OPÉRATEURS ET CONSTRUCTEURS

Le pétitionnaire versera à la commune de Vias la participation du Projet Urbain Partenarial mise à sa charge selon les modalités définies dans la convention à venir entre les parties.

EXONÉRATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ET MAINTIEN DE LA PARTICIPATION À L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

En vertu de l'article L.332-11-4, du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du Projet Urbain Partenarial sera inscrite au sein des conventions de PUP successives. La durée d'exonération sera définie au cas par cas en fonction de la nature du projet et de sa date de mise en œuvre. L'exonération interviendra à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la mairie.

La Taxe d'Aménagement ne pourra être exonérée au-delà des 15 ans de la date d'entrée en vigueur de la zone de PUP. Au sein de cette période de 15 ans, chaque convention de PUP pourra exonérer le secteur de taxe d'aménagement pour une période maximum de 10 ans.

Nous rappelons que la Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif (PFAC en application du 1331-7-1 du Code de la santé publique) restera applicable sur le périmètre de la zone de PUP dans le cas où aucun équipement de cette nature ne serait à financer au titre de la part variable inscrite dans la convention de PUP.

La zone de PUP n'exonère pas le pétitionnaire dans le périmètre défini en annexe n°1 de la présente délibération des contributions d'urbanisme exigibles par d'autres collectivités territoriales.

MODALITÉ DE MODIFICATION DES TERMES DES CONVENTIONS PUP

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution des futures conventions PUP signées au titre de la présente zone de PUP devront faire l'objet d'avenants à la convention initiale.

AFFICHAGE ET FORMALITÉS

La zone de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître les périmètres concernés sera tenue à la disposition du public en mairie (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme).

La mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté seront affichés pendant un mois en mairie (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

La participation au Projet Urbain Partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

L'emprise du Projet Urbain Partenarial sera reporté au Plan Local d'Urbanisme, en annexe. Un arrêté du Maire sera pris à cet effet.

CECI EXPOSE, LE CONSEIL MUNICIPAL, DELIBERE

Et par vote à mains levées, à la majorité (23 Pour / 2 Contre / 4 Abstentions)

APPROUVE le périmètre du PUP Chemin des Litanies, tel qu'il est annexé à la présente délibération, couvrant une superficie de 1,7 hectares environ ;

APPROUVE le programme des équipements publics à réaliser selon le principe de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, ainsi que le mode de répartition entre les différentes opérations de constructions successives.

APPROUVE la durée d'exonération de la taxe d'aménagement de 15 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la zone de PUP et la limitation à 10 ans de cette même exonération pour chaque signature de convention à compter de sa date d'entrée en vigueur ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte administratif et tout document se rapportant à cette affaire.

PJ : 3

Programme détaillé des équipements publics inscrits à la zone de PUP

Plan périmétral de la Zone de PUP Chemin des Litanies

Projet de convention à annexer à chaque autorisation d'urbanisme inscrite dans le périmètre de la zone de PUP

L'ordre du jour est épuisé. La séance est levée à 19H41.

Compte rendu affiché le : 06/05/2024

Maître Jordan DARTIER
Maire de Vias

