

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

REPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRONDISSEMENT
DE BEZIERS

COMMUNE
DE
VIAS

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2024-05-02-3a

L'An DEUX MILLE VINGT QUATRE et le 02 MAI

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.*

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

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

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 :

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 - Dévoiement 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 * 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 * 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 PJ1), 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,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 relatifs aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations de construire ou d'utiliser le sol et les articles R. 332-25-1 et R. 332-25-2 relatifs aux secteurs couverts par un projet urbain partenarial ;

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Rapporteur,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser les opérations commerciales et de logements en vue de réhabiliter l'entrée de ville et les abords de la surface commerciale, mais également de développer l'offre de logements ;

CONSIDÉRANT la nécessité de réaliser les travaux d'équipements publics mentionnés dans le rapport et figurant en pièce jointe, permettant la viabilisation et l'accueil des projets de constructions dans le périmètre précité, qui profitera aux futures activités et habitants des programmes immobiliers, via un PUP ;

CONSIDÉRANT la nécessité de financer ces travaux via un PUP ;

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

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

Le Secrétaire de Séance



Maître 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 : 06/05/2024

Publié le : 06/05/2024