VILLE DE VIAS

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 2 MAI 2024

La séance est ouverte à 18 h 01, sous la présidence de Maître Jordan DARTIER, Maire de la Ville de Vias, dans la Halle des Sports Jean Raynaud, à Vias.

M. LE MAIRE.- Mesdames et Messieurs du Conseil, bonsoir. Je vous invite à rejoindre votre place. Tout le monde est installé. Je vous souhaite la bienvenue. La séance est ouverte. Je vais procéder, comme à l'accoutumée, à l'appel des conseillers municipaux.
Jordan DARTIER : présent
Bernard SAUCEROTTE : présent
Sandrine MAZARS : présente
Claude DAULIACH : présent
Pascale GENIEIS-TORAL : présente
Jacques BOLINCHES : présent
Nicole LEFFRAY-VINCENTS : présente
Jean-Luc PRADES : présent
Muriel PRADES : présente
Pierre ROS : présent
Chantal MESLARD : présente
Élie SOTOMAYOR : présent
Gilbert GIMBERNAT : présent
Maryse OLIVÉ : présente
Marie SANCHEZ-RUIZ : présente
Carole MAUREL : présente
Isabelle E SILVA PENDRELICO : absente, représentée par Sandrine MAZARS
Carl COIGNARD : présent
Jean-Philippe COMPAN : présent
Lucien BABAU-RODRIGUEZ : absent, représenté par Bernard SAUCEROTTE
Sylvie MACEL : présente
Nadine CABANEL : présente
Roger GUERIN : présent
Jean-Luc LENOIR : absent, représenté par Sandrine MORONI
Pascal VIVIANI : présent
Olivier CABASSUT : présent
Sandrine MORONI : présente
Elisabeth CERNEAU : présente
Yvon MARTIN : présent

Le quorum est largement atteint, nous pouvons donc valablement délibérer.

DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Il convient de désigner un secrétaire de séance. Pour cette séance, et comme d'habitude, je vous propose la candidature de Madame MAZARS, s'il n'y a pas d'autres candidatures.

Pas d'autres candidatures. Il en est ainsi décidé.

APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 MARS 2024

Il convient d'approuver le procès-verbal de la séance précédente, en date du 28 mars 2024. Y a-t-il des questions, des observations ou des remarques sur ce compte rendu ? Je ne vois pas de mains qui se lèvent. Je le mets aux voix.
Qui est contre ? Personne.
Qui s'abstient ? Personne
Le compte rendu de la séance du Conseil Municipal du 28 mars 2024 est adopté à l'unanimité. Je vous en remercie.

DÉCISIONS DE M. LE MAIRE PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Le point suivant appelle les décisions du Maire prises en application de l'article L.2122-22 du CGCT. Y a-t-il des demandes de prise de parole pour les décisions ? Monsieur MARTIN, vous avez la parole.

M. MARTIN.- Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les Conseillers, bonsoir.
J'ai une question concernant la décision n° 29. Cette décision concerne un marché à procédure adaptée pour la réalisation de travaux d'aménagement paysager pour un coût pouvant aller jusqu'à 200 000 € HT par an. Pourriez-vous nous dire, s'il vous plaît, quels sont les aménagements paysagers envisagés et leur localisation ?

M. LE MAIRE.- Sans aucune difficulté. Je vais passer la parole à Madame Hannelore MARTIN, la Directrice Générale Adjointe de la Collectivité, qui va vous apporter des réponses précises à cet endroit. On peut passer un micro à Madame MARTIN.

Mme Hannelore MARTIN.- Bonsoir. Effectivement, nous avons passé un marché à bons de commande. L'idée, c'est d'éviter de passer des marchés au coup par coup pour des petites dépenses et afin d'être dans les règles par rapport au Code de la commande publique.
Nous avons lancé là un marché « aménagement paysager » qui permet dans un premier temps de faire des aménagements paysagers de la RD 137 et je crois que nous devons être là à 108 000 €. L'idée, c'est d'éviter d'avoir des dépenses au coup par coup qui ne seraient pas épaulées par un marché. Le marché que nous avons passé, c'est donc uniquement dans cet objectif.

M. LE MAIRE.- Avez-vous votre réponse ?

M. MARTIN.- Oui. Je vous remercie.

M. LE MAIRE.- Y a-t-il d'autres questions sur les décisions du Maire ? Allez-y, je vous en prie.

M. MARTIN.- C'est un peu le même genre de question concernant les décisions n° 32 et 33. Ce sont deux décisions qui se rapportent à des contrats avec la société FABIEN RAMADE PRODUCTIONS, la première pour le Festival de l'Été les 8 et 9 août 2024 pour un montant de 77 015 €, la seconde pour Vias en Jazz les 19, 20 et 21 juillet 2024 pour un montant de 52 000 €.
Pourriez-vous nous détailler un peu les deux prestations et nous dire ce qu'elles comprennent ?

M. LE MAIRE.- Sans aucune difficulté. Pour vous parler de ce sujet, je vais passer la parole à Monsieur Florent CAUSSE, le Directeur du Service Culturel, qui va vous apporter une réponse circonstanciée.

M. Florent CAUSSE.- Bonsoir. Le Festival de Jazz se déroulera sur trois soirées :
- le premier soir avec Chimène BADI
- le deuxième soir, avec NARBOJAZZ
- et le troisième soir, avec SOUL LEGENDS

Pour le Festival on the Beach, le festival d'été, nous aurons :
- pour le premier soir : Gilbert MONTAGNÉ
- pour le deuxième soir : un plateau des Stars des années 80.

M. LE MAIRE.- Est-ce que vous avez les réponses à vos questions ?

M. MARTIN.- Parfaitement. Je vous remercie.

M. LE MAIRE.- Avez-vous d'autres questions, Monsieur MARTIN ?

M. MARTIN.- Ce coup-ci, j'ai terminé.

M. LE MAIRE.- Nous essayons de vous apporter toutes les réponses à vos questions.

S'il n'y a pas d'autres questions, le Conseil Municipal prend acte des décisions du Maire.

PRÉSENTATION DE L'ORDRE DU JOUR

Le point suivant appelle les affaires inscrites à l'ordre du jour de ce Conseil, à savoir :

<u>En administration générale</u> :
- La protection fonctionnelle du Maire
- Un avenant n° 1 à la convention de concession du lot de plage n° 2 dénommée « Petite Cosse »

<u>Au titre des finances</u> :
- L'octroi de subventions à des associations
- La modification des tarifs du règlement de l'occupation temporaire du domaine public, notamment sur les marchés, les halles, les braderies et les activités foraines.

<u>Un point sur l'urbanisme</u> :
- L'instauration d'une zone de Projet Urbain Partenarial (PUP) – Secteur « Chemin des Litanies »

Voilà les points à l'ordre du jour de notre Conseil.
Pour le premier point à l'ordre du jour, je passe la présidence de ce Conseil à M. le Premier Adjoint, M. Bernard SAUCEROTTE, et je quitte la salle.

(Monsieur le Maire sort de la salle des délibérations pendant la présentation et le vote sur la délibération n° 1a, après avoir confié la présidence de séance à Monsieur SAUCEROTTE)

NOTE DE SYNTHÈSE N° 1a : PROTECTION FONCTIONNELLE DU MAIRE
Rapporteur : Bernard SAUCEROTTE

M. SAUCEROTTE.- Merci, Monsieur le Maire. Bonjour à tous. Le point n° 1a concerne la protection fonctionnelle du Maire.
Aux termes de l'article L.2123-34 du CGCT, « 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.
En outre, il soutient que les faits reprochés ne sauraient présenter le caractère d'une faute personnelle détachable de l'exercice de ses fonctions.

Ainsi, il est proposé au Conseil Municipal d'accorder la protection fonctionnelle à Monsieur le Maire.

Monsieur le Maire a envoyé une demande de protection fonctionnelle à l'ensemble des membres du Conseil Municipal. Je ne vais pas lire la lettre, je pense que vous l'avez tous lue. Ou voulez-vous que je la lise ? Non. Maintenant, y a-t-il des questions ? Madame CERNEAU, je vous écoute.

Mme CERNEAU.- Bonsoir à tous. Tout d'abord, une observation. Il y a une semaine à peu près, j'ai fait une demande de communication de la plainte, pas de la convocation du Maire mais de la plainte, à l'encontre de la Commune et de la convocation de la Commune comme partie civile dans cette même affaire. Et il m'a été répondu par courrier qu'en vertu de l'article cité L.311-5 du CRPA qui est le code qui régit les relations entre le public et les administrations « ne sont pas communicables les documents dont la communication porterait atteinte au déroulement des procédures engagées devant les juridictions ». Alors c'est une lecture que je trouve très tronquée de cet article parce que je ne vois pas en quoi la communication de ces convocations pourrait porter atteinte au déroulement de la procédure, cela c'est une chose. Cette appréciation, pour nous, elle est délibérément invoquée pour empêcher les conseillers municipaux d'accéder à l'information.
Alors ce refus laisse même penser que la transparence pourrait nuire. Alors à qui ? À la vie démocratique, cela c'est certain, et aux citoyens qui ont le droit d'être correctement informés de plus.

Alors, aujourd'hui, Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de voter une protection fonctionnelle en sa faveur. Or, lors du précédent Conseil Municipal, il nous avait dit – et je cite – : « au regard de l'évolution du contentieux, il me sera possible de solliciter la protection fonctionnelle du Conseil Municipal ». Le contentieux aurait donc évolué. De quelle manière ? Est-ce que, parce que France Nature Environnement Occitanie Méditerranée s'associe aux poursuites, cela demande la protection fonctionnelle ? Il n'y a pas de menace, il n'y a rien du tout. Donc, là, la plainte sera vue je crois le 7 mai, tout le monde le sait. Moi, je trouve un petit peu surprenant très honnêtement qu'on nous refuse de nous communiquer les convocations. Cela n'engage en rien les procédures. Nous avons fait la lecture de tous les actes auxquels il était fait référence. Je trouve cela un petit peu gênant, et aujourd'hui, finalement, on nous demande, sans documents officiels qui éclaireraient la demande – la lettre de Monsieur le Maire n'est pas un document officiel, c'est une lettre adressée aux conseillers municipaux –,

il faudrait que nous accordions un blanc-seing, en quelque sorte un chèque en blanc, au Maire, en l'absence d'éléments factuels tangibles.
Vous comprendrez bien que nous sommes quand même un petit peu surpris de cette demande qui ne s'appuie sur rien, en tous les cas pour laquelle nous n'avons pas les connaissances suffisantes et qu'on nous refuse.

M. SAUCEROTTE.- Madame CERNEAU, vous avez posé deux questions. Nous allons séparer les deux questions. Sur la deuxième question, je vais répondre. Sur la première, je donnerai la parole à notre juriste.

Je réponds sur la deuxième question. Quand Monsieur DARTIER a dit qu'il assurait sa protection, il avait une assurance de protection pénale. Ce qui a changé, quand vous vous interrogez pour savoir si des choses ont changé, c'est que France Nature Environnement se constitue partie civile, et donc, là, il a une protection pénale, et pas civile. Donc, déjà, c'est différent. Cette association France Nature Environnement demande 20 000 € à la Commune et 20 000 € à notre Maire.
D'autre part. Monsieur Jean-Lou RAYMOND, de l'association « Vias, prévoyons son Avenir », a dit qu'il a fait demande à son cabinet d'avocats de se constituer partie civile.
Il faut séparer dans un jugement d'un Tribunal correctionnel ce qui est la partie pénale de la partie civile. Il n'y a donc pas d'assurance pour la partie civile.
Je réponds toujours sur la deuxième question. Vous avez dit : « nous n'avons pas d'éléments suffisants ». Le problème, c'est de bien savoir quelle est la définition d'une faute détachable. Il l'écrit dans la lettre. Dans la lettre, il dit : « Les travaux de réaménagement de l'avenue de la Méditerranée sont pilotés par un groupe de maîtrise d'œuvre composé du Cabinet GAXIEU, de l'Atelier d'Architecture David DELBOSC et de PMC CRÉATION qui avait notamment pour mission de conseiller la Commune et de s'assurer de la conformité du projet avec les exigences urbanistiques ». De ce fait-là, cela s'inscrit dans sa fonction de Maire. Pour que ce soit détachable, il faudrait avoir une faute que l'on puisse détacher. Je vais donner un exemple : une personne qui fait des faux en signature ou une personne qui décide sans prendre les avis. Là, il y a eu une commission d'appel d'offres pour ces travaux. Pour que ce soit détachable, ce serait quelqu'un par exemple qui ferait une action d'ordre ou de caractère d'abus sexuel.
Par rapport à cette faute, par le fait qu'il est dans l'exercice de ses fonctions, par définition d'une faute non détachable, c'est une définition exacte, c'est un exemple de la faute non détachable.
C'est la réponse sur ce problème-là.

Maintenant, nous allons passer le micro à notre juriste qui va nous parler sur la première question.

Mme Ghislaine ZNASSNI.- Bonsoir à tous. Excusez-moi, Madame CERNEAU, pouvez-vous répéter votre question concernant l'évolution du contentieux ?

Mme CERNEAU.- Monsieur SAUCEROTTE vient de répondre à cette question. La question est : pourquoi nous a-t-on refusé de nous donner les convocations de la Commune à la fois comme prévenue et comme partie civile en invoquant l'article 311-5 du CRPA qui mentionnerait que la communication de ces documents pourrait nuire, porterait atteinte [c'est bien un conditionnel d'ailleurs] au déroulement des procédures engagées devant la juridiction ou d'opérations préliminaires à de telles procédures.
Je répète ce que j'ai dit. Je ne vois pas en quoi la communication de ces documents porterait atteinte à la procédure engagée. Cet article-là, c'est une lecture. Mais il y a d'autres lectures possibles, et j'ai regardé l'ensemble des documents qui avaient été cités, notamment ce fameux article, mais aussi le 311-2, mais aussi le 300-2, et non, effectivement, c'est une différence d'appréciation. Bien sûr, vous restez maîtres puisque c'est avec une autorisation,

et je vous rappelle qu'il est précisé d'ailleurs dans ce même article qu'avec une autorisation spéciale de l'autorité compétente on pourrait avoir accès à ces documents. Donc, très clairement, on ne veut pas nous les donner.

Mme Ghizlaine ZNASSNI.- Non, ce n'est pas question qu'on ne veut pas du tout vous les donner. C'est que, nous, nous interprétons cet article du CRPA comme tel. Donc, pour moi, c'est un document qui n'est pas du tout communicable puisqu'il porterait atteinte au déroulement de la procédure qui est engagée.
De plus, j'ai cité également un article, il me semble que c'est le L.311-2 du Code que vous citez.

Mme CERNEAU.- Oui, je l'ai aussi celui-là.

Mme Ghizlaine ZNASSNI.- C'est un acte préparatoire qui n'est donc pas communicable. Ce n'est pas du tout une décision définitive. C'est pour cela, Madame CERNEAU, que nous ne vous avons pas du tout communiqué la convocation.

Mme CERNEAU.- Je suis désolée, une convocation n'est pas un acte préparatoire, c'est une convocation. Ce n'est pas un document préparatoire. C'est donc bien une interprétation, comme vous l'avez très justement dit. Alors c'est votre interprétation.

Mme Ghizlaine ZNASSNI.- Oui, bien sûr.

Mme CERNEAU.- C'est votre interprétation. Mais, très clairement, notre interprétation, c'est qu'on ne veut pas nous donner les documents. C'est votre interprétation très clairement.

Mme Ghizlaine ZNASSNI.- Pour moi, il s'agit d'un document préparatoire visant une décision définitive Madame CERNEAU, qui ne peut être communicable.

Mme CERNEAU.- Non. La décision définitive, c'est ce qui se passera lors de la plainte devant le juge. C'est cela, la décision.

Mme Ghizlaine ZNASSNI.- Mais l'acte préparatoire commence par une convocation, Madame CERNEAU.

Mme CERNEAU.- La convocation, elle concerne la Commune. Moi, je suis élue de cette Commune. Pourquoi est-ce que je n'ai pas connaissance de cette convocation ?

Mme Ghizlaine ZNASSNI.- Si vous le voulez, nous pouvons voir cela ensemble. Venez me voir.

Mme CERNEAU.- C'est une demande que j'adresse au Conseil Municipal et que j'ai adressée à Monsieur le Maire, et cela je ne l'ai pas.

Mme Ghizlaine ZNASSNI.- J'entends votre demande. Nous pourrons en discuter ultérieurement si vous le souhaitez.

Mme CERNEAU.- En attendant, je considère que, puisqu'il y a une autorité qui pourrait donner cette autorisation, cette autorité ne veut pas la donner. Donc avouez que, quand même, on peut se poser la question de la transparence dans cette affaire, en tous les cas de la transparence qui est due à l'ensemble des citoyens. On apprend donc aujourd'hui par Monsieur SAUCEROTTE par exemple que l'association France Nature Environnement Occitanie Méditerranée demande en partie civile 20 000 € pour la Commune et 20 000 € pour le Maire. Nous l'apprenons aujourd'hui. Il faut que nous posions les questions au Conseil

Municipal pour avoir cette information. C'est quand même dommage. Il me semble que nous avons un déficit très important d'informations sur cette affaire. Bien sûr que cela nous pose problème. Après, je le répète bien, il s'agit de choix qui sont les choix d'une équipe municipale. Bon, vous comprendrez bien que nous ne rejoignons pas vos choix.

M. SAUCEROTTE.- Y a-t-il d'autres questions ? Monsieur VIVIANI, vous avez la parole.

M. VIVIANI.- Merci. Nous avions simplement des demandes en précisions concernant la justification de cette demande. Je pense que les réponses ont été données. C'était juste pour le préciser.

M. SAUCEROTTE.- D'accord.

M. VIVIANI.- Merci.

M. SAUCEROTTE.- Monsieur CABASSUT, vous pouvez intervenir.

M. CABASSUT.- C'est juste pour appuyer ce que dit Madame CERNEAU, nous sommes tout à fait d'accord avec elle. Nous ne pouvons pas accorder une protection alors que nous n'avons pas les éléments. En plus, nous savons très bien qu'il y a des problèmes de personnel. Monsieur DARTIER est toujours en train d'attaquer un peu les services d'État et de les titiller sur les articles de presse. Il faut donc bien se douter qu'à un moment donné il aura un retour de bâton. Nous, nous ne pouvons pas être solidaires de tout cela. Même la Mairie, je ne sais pas à quel point elle peut être solidaire de tout cela. Cela devient presque une affaire personnelle.
Donc, voilà, pour toutes ces raisons, nous, nous ne serons pas d'accord non plus simplement. Après, la Justice fera son travail. Elle le fait un peu dans l'Agglomération en ce moment... Là, nous attendons de voir.

M. SAUCEROTTE.- Cela, c'est votre choix. En fait, je vous rappellerai ce qu'a fait Monsieur DARTIER quand on a attaqué la SRGITC. Dites-vous bien que, dans le PLU, à une époque, nous avons été attaqués sur 4 points, nous en avons gagné 2. Après, nous avons perdu sur notamment le front de mer, sur les 100 mètres qu'il ne fallait pas faire ; donc, là, nous avons perdu au Tribunal, c'est vrai. En attendant, maintenant, on a replacé cette bande des 100 mètres au SCoT, cette zone a été remise au SCoT ; cette zone, dans le document du SCoT, est redevenue « zone urbaine » et cela n'a pas été attaqué par l'État. Il suffit de regarder le SCoT, il est diffusable sur Internet. Malgré tout, cette bataille n'était pas inutile puisqu'au bout nous serons urbanisés.
Monsieur CABASSUT, vous pouvez intervenir.

M. CABASSUT. Déjà, je ne sais pas si c'est une bonne chose premièrement. Deuxièmement, l'avenir nous le dira si c'est une bonne chose.

M. SAUCEROTTE.- Merci. Y a-t-il d'autres questions ? Non. Nous allons passer au vote.
Qui est contre ? 6 voix.
Qui s'abstient ? Personne.
Monsieur le Maire ne prend pas part au vote.
La délibération n° 1a est adoptée à la majorité.

Maintenant, nous allons pouvoir faire rentrer Monsieur le Maire.
(Retour de Monsieur le Maire en séance)

M. LE MAIRE.- Merci, Monsieur le Premier Adjoint. Je reprends la présidence de l'assemblée. Le point suivant à l'ordre du jour appelle l'avenant n° 1 à la convention de

concession du lot de plage n° 2 dénommé « Petite Cosse ». Pour la présentation de cette délibération, c'est Monsieur SAUCEROTTE, Monsieur le Premier Adjoint, qui a la parole.

NOTE DE SYNTHÈSE N° 1b : AVENANT N° 1 À LA CONVENTION DE CONCESSION DU LOT DE PLAGE N° 2 « PETITE COSSE »
Rapporteur : Bernard SAUCEROTTE

M. SAUCEROTTE.- Merci, Monsieur le Maire. Le point n° 1b porte sur un avenant n° 1 à la convention de concession du lot de plage n° 2 « Petite Cosse ».
Je ne vais pas vous lire toutes les pages de la délibération. Je vais simplement résumer le motif.
La convention d'exploitation du lot de plage n° 2 « La Petite Cosse » a été attribuée le 20 janvier 2022 à la SAS PLAYA WATERSPORTS exploitée par Monsieur Alexandre VERDIER, après la mise en concurrence.
En fait, Monsieur VERDIER demande à la Commune de modifier par avenant son 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 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.

Il est donc demandé au Conseil Municipal d'approuver l'avenant n° 1 à la convention d'exploitation du lot de plage n° 2 « Petite Cosse » et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document s'y rapportant.

M. LE MAIRE.- Merci, Monsieur le Premier Adjoint.
Y a-t-il des questions sur cette délibération concernant un avenant au sous-traité de concession du lot de plage n° 2 ? Je ne vois pas de mains qui se lèvent. Je vous propose donc de passer au vote.
Qui est contre ? Personne.
Qui s'abstient ? Personne.
La délibération n° 1b est adoptée à l'unanimité. Je vous en remercie.

Le point n° 2a sur les finances appelle l'octroi de subventions à des associations. La parole est à Madame MAZARS, Adjointe aux Finances.

NOTE DE SYNTHÈSE N° 2a : OCTROI DE SUBVENTIONS À DES ASSOCIATIONS
Rapporteur : Sandrine MAZARS

Mme MAZARS.- Merci.
L'association « Les commerçants de Vias plage » est une association qui 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. Cette association a présenté un dossier de demande de subvention.

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.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'accorder à ces deux associations au titre de l'exercice 2024 :
* 6 000 € pour l'association « Les commerçants de Vias Plage »
* 1 000 € pour l'association « Viens on chante ».

M. LE MAIRE.- Merci, Madame MAZARS, pour ces précisions. Y a-t-il des questions dans l'assemblée ? Je ne vois pas de doigts qui se lèvent. Je mets aux voix la délibération.
Qui est contre ? Personne.
Qui s'abstient ? Personne.
La délibération n° 2a est adoptée à l'unanimité. Je vous en remercie.

Le point suivant appelle la modification du règlement de l'occupation du domaine public pour les marchés, halles, braderies, activités foraines, sur la commune. Pour nous parler de ce projet de délibération, la parole est à Madame Pascale GENIEIS-TORAL, Adjointe en charge de l'Action Sociale, mais également des Marchés.

NOTE DE SYNTHÈSE N° 2b : MODIFICATION DES TARIFS DU RÈGLEMENT DE L'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC : MARCHÉS, HALLES, BRADERIES, ACTIVITÉS FORAINES… SUR LA COMMUNE DE VIAS
Rapporteur : Pascale GENIEIS-TORAL

Mme GENIEIS-TORAL.- 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 et 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 :

Pour les 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)

Pour les marchés alimentaires et produits manufacturés :
- Abonnement à l'année, du 1er 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 1er 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

Pour le branchement électrique simple, rien ne change, le tarif est de 3,50 € par jour.

Pour les 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
- La nouveauté cette année, c'est la braderie. Cette année, l'association des commerçants a demandé des exposants extérieurs. Donc, s'agissant de la braderie, pour la durée de la manifestation, les tarifs seront les suivants :
* 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 : 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
- Vide grenier par quartier : gratuité pour les participants
- Musiciens ambulants : 5 € le mètre linéaire par jour.
Les autres tarifs n'ont pas changé.
La délibération annule et remplace la délibération n° 2022-12-08-2e votée en Conseil Municipal le 8 décembre 2022.

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur ces modifications et à approuver l'ensemble des tarifs du règlement de l'occupation temporaire du domaine public : marchés, halles, braderies, activités foraines sur la commune de Vias.

M. LE MAIRE.- Merci, Madame l'Adjointe au Maire. Y a-t-il des questions sur ce projet de délibération ? Je ne vois pas de mains qui se lèvent. Je passe au vote.
Qui est contre ? Personne.
Qui s'abstient ? Personne.
La délibération n° 2b est adoptée à l'unanimité. Je vous en remercie.

Le point suivant de l'ordre du jour appelle un point d'urbanisme et précisément l'instauration d'une zone de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur du Chemin des Litanies. Pour nous parler de ce projet de délibération, la parole est à Madame Muriel PRADES, Adjointe au Maire en charge des autorisations du Droit des Sols

NOTE DE SYNTHÈSE N° 3a : INSTAURATION D'UNE ZONE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) CHEMIN DES LITANIES
Rapporteur : Muriel PRADES

Mme PRADES.- Merci, Monsieur le Maire. Vous avez été tous destinataires de la note de synthèse. Aussi, Monsieur le Maire, avec votre autorisation, je ne vais pas en faire une lecture intégrale de cette note de synthèse que vous avez déjà lue.
La présente délibération a pour objet de mettre en place une « zone de Projet Urbain

Partenarial » – on va parler souvent de PUP – sur un secteur stratégique de la commune comprenant un secteur non encore urbanisé et une zone commerciale en voie de requalification.
Il s'agit de déterminer par ce PUP une participation d'urbanisme au titre des équipements publics qui seront mis en œuvre sur la commune. En effet, le Projet Urbain Partenarial est un outil d'aménagement et de participation financière.

Je vais vous lire directement le nouvel alinéa de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme. Il prévoit que :
« Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe libérant, la commune (pour ce qui nous concerne) fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de constructions attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.
Le périmètre est délimité par délibération du Conseil Municipal pour une durée maximale de quinze ans.
Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.
La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis. »

Nous allons voir en premier lieu 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.
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.

Nous allons considérer ensuite les programmes prévisionnels de construction pressentis.

Le secteur élargi autour du chemin des Litanies concerné par la zone de PUP comporte un quartier à vocation d'habitation et quelques commerces. Au total, nous avons 57 logements qui sont actuellement implantés sur le secteur, desservis par trois voies successives : le chemin des Litanies, le chemin des Caminières et l'impasse du Clos du Loup.
Nous avons en fait dans ce secteur-là deux parties :

- Sur la partie sud, c'est la partie « logements ». C'est une partie qui reste à urbaniser. Nous avons estimé le nombre de logements potentiels à 80 unités pour une surface de plancher de 4 400 m² environ, si l'on tient compte du PLU actuel de la Ville de Vias.

- Sur le secteur nord, c'est plutôt l'activité économique avec la surface commerciale portée

par ALDI, où il y aurait une démolition et reconstruction avec extension du magasin existant, portant la surface de plancher totale à 1 396 m².

Si on récapitule, au total, le programme estimatif des constructions en surface de plancher s'établirait à 5 796 m² au total. Il se déploie en deux secteurs : le secteur nord de 1 396 m² pour le projet ALDI et le secteur sud de 4 400 m² pour le programme de logements collectifs.

Le programme des équipements publics

Je vais vous parler du programme des équipements publics qui sont rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles qui vont être édifiées.

Les projets identifiés génèrent des besoins en équipements publics, liés d'une part à l'apport de nouveaux habitants, mais également aux usagers quotidiens de la surface commerciale dont l'attractivité va être renouvelée en générant des flux de circulation complémentaires importants.
Ainsi, la Collectivité a identifié le besoin de réaliser des aménagements conséquents sur l'espace public en matière de voirie et de réseaux divers : traitement des carrefours, cheminements doux et requalification de la voirie, dévoiement de réseaux, maillage, extension et renforcement des réseaux secs et humides, pour permettre la desserte des opérations.

La Commune s'engage à réaliser dans un délai de 15 ans les équipements publics suivants :
- des travaux de voirie et requalification du chemin des Litanies, des Caminières et de l'impasse du Clos du Loup avec :
* un élargissement et une sécurisation de la chaussée,
* la création d'une voie nouvelle reliant le chemin des Litanies à l'avenue de la Mer,
* la création de zones de stationnement,
* la sécurisation des modes doux (piétons et cycles),
- des travaux de renforcement et de maillage du réseau d'eau potable,
- des travaux d'évacuation des eaux usées avec la création d'un nouveau poste de relèvement des eaux usées,
- des travaux de renforcement du réseau d'évacuation des eaux pluviales sur les tronçons concernés,
- l'aménagement d'un carrefour sécurisé à la croisée de l'avenue de la Mer et du chemin des Litanies,
- des travaux d'extension de réseau d'éclairage public,
- le dévoiement des réseaux électrique et télécom,
- l'enfouissement des réseaux aériens,
- le projet d'aménagement de la nouvelle crèche municipale.

Les coûts pour tous ces équipements ont été chiffrés. Nous avons défini 5 tronçons et les coûts pour chaque tronçon ont été déterminés Je ne vais pas vous faire la lecture de chacun des coûts des tronçons, vous avez pu certainement les lire. Nous atteignons une somme totale de 2 045 000 € hors taxes. 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 du PUP. A cela s'ajoute le coût du projet d'aménagement de crèche municipale que nous estimons à hauteur de 1 M€ de travaux.

Chaque convention PUP reprendra les équipements à réaliser pour 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 sont ceux nécessaires et relatifs à l'ensemble des opérations qui

prendront place au sein de la zone de PUP.
Ils peuvent être complétés de travaux rendus spécifiquement nécessaires par certaines opérations qui vont prendre place au sein de la zone. Ces équipements publics complémentaires seront mis à la charge exclusive de chaque opérateur. Cette participation complémentaire, appelée « part variable » sera parallèlement exigée à chaque opérateur au moment de la signature de la convention du 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 précédemment. Le montant global de ces travaux est estimé à 375 000 € HT + 5 % des frais d'ingénierie et d'études, soit un montant de 393 750 €. 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 dont nous avons parlé précédemment, relatifs au dévoiement du chemin des Litanies (voirie et 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 € HT auxquels il faut ajouter les 5 % d'ingénierie et d'honoraires, soit 645 750 € et auxquels il faut déduire 14 400 € prise en charge par le SBL, soit 631 350 €. 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 de 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, eau pluviale et eaux usées, et basse et moyenne tension, transformateur électrique notamment, ainsi que télécom). Le calcul de ces participations se faisant en étroite relation avec les services gestionnaires et concessionnaires concernés.

Les prix exprimés dans le programme des équipements publics 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 Énergies notamment) qui viendraient modifier le montant recouvré.

Le périmètre de la zone de Projet Urbain Partenarial et la durée d'institution du périmètre

Le périmètre de la zone de PUP 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, et ce pour une durée de quinze années à compter de la date d'exécution de la présente délibération.

Nous allons maintenant voir les modalités de répartition des coûts.

La répartition du montant des travaux mis à la charge des futures opérations s'appuie sur le raisonnement suivant :
* Nous considérons qu'à terme le quartier présentera un volume de construction équivalent à environ 11 781 m² de surface de plancher, qui correspondent à 5 985 m² pour les logements

d'ores et déjà existants (57 logements), à 4 400 m² de surface de plancher pour les logements à venir et à 1 396 m² de surface de plancher pour la moyenne surface commerciale.

Sur cette base :
* La surface de plancher potentielle future de 4 400 m² pour le programme de logements de la partie sud représentera à terme 37,35 % de la surface de plancher du quartier.
* 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 surface de plancher 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.
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 €, s'élève à 955 000 €, auxquels vont s'ajouter les 5 % de frais d'ingénierie et honoraires d'études, soit 1 002 750 €, 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 € pour la participation fixe au titre de l'opération de logements (ce qui correspond à 37,35 % de 1 002 750 €), soit un montant estimatif de la participation ramené au m² de surface de plancher qui s'élève à 85,11 €.

* 118 825,88 € pour la participation fixe au titre de l'opération commerciale (ce qui correspond à 11,85 % de 1 002 750 €), soit un montant estimatif de la participation ramené au m² de surface de plancher qui s'élève à 85,11 €.

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 € à la charge du SBL
* 430 000 € à la charge de 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, il est ainsi mis à la charge du futur pétitionnaire le montant de 33 000 €. Cela induit un montant de participation supplémentaire au constructeur de logements ramené au m² de surface de plancher égal à 7,50 €.
Ainsi, le montant de la participation au titre des opérations de logements, pour la part fixe du PUP, s'élève à 92,61 € du m² (85,11 € + 7,50 €).
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).

Les délais de réalisation des équipements publics et le planning prévisionnel

Concernant le programme des équipements publics inscrits au sein de la zone de PUP du

chemin des Litanies, la Commune de Vias s'engage à réaliser les travaux dans un délai de dix ans, soit une réalisation avant le 30 avril 2034.

Les modalités de paiement des participations par les opérateurs et constructeurs

Le pétitionnaire versera à la Commune de Vias la participation du PUP mise à sa charge selon les modalités définies dans la convention à venir entre les parties.

L'exonération de la Taxe d'Aménagement et le 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.
L'exonération de la taxe d'aménagement ne pourra plus se faire 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 la taxe d'aménagement pour une période maximum de 10 ans.

En ce qui concerne la Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif (PFAC), elle 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.

Les modalités de modifications 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.

L'affichage et les formalités

La zone de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître les périmètres concernés sera tenue à la disposition du public en mairie.
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.
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 PUP sera reportée au PLU en annexe. Un arrêté du Maire sera pris à cet effet.

Il est proposé au Conseil Municipal :
- d'approuver la création de la zone de PUP dénommée « Zone de PUP du Chemin des Litanies » ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer les conventions successives avec les opérateurs et à entreprendre toutes démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Je voulais terminer ma présentation en vous disant que vous avez reçu également le projet de convention qui sera remis chaque fois que les personnes obtiendront une autorisation d'urbanisme. Cela reprend l'objet du PUP, le calendrier, les modalités de calcul des participations, le périmètre du projet, l'échéancier, l'exonération de la Taxe d'Aménagement, les mesures de publicité, la restitution de l'indu pour non réalisation du PUP, les modifications des modalités de calcul des participations, les avenants, et chaque fois qu'il y aura une

autorisation, ce sera signé par le pétitionnaire et également par Monsieur le Maire.
Il est joint le programme des équipements publics et les modalités financières.
Nous avons également en annexes à la délibération les clés de répartition du financement du programme des équipements publics à l'échelle du quartier et de la commune.
Tous les documents seront indiqués.

Je crois que j'ai fait le tour du sujet. Nous pouvons en venir au vote.

M. LE MAIRE.- Merci, Madame l'Adjointe. Effectivement, vous avez été d'une parfaite complétude. Je pense quand même qu'il y aura sûrement des questions. Madame CERNEAU, vous avez la parole.

Mme CERNEAU.- Merci. Pour préparer ce dossier, il y a une commission urbanisme qui s'est réunie le mardi 23 avril, et dans cette commission il y avait à la fois Monsieur LENOIR pour Vias Naturellement et moi-même pour Vias Pluriel. Nous avons assisté à cette commission où nous avons même fait des observations, et nous vous avions fait part d'ailleurs de notre perplexité, vais-je dire.
Mais je suis encore plus perplexe aujourd'hui parce que, entre le document qui a été présenté en séance le 23 avril et celui qui nous a été proposé et dont vous avez parlé à l'instant même, il y a quand même des différences, entre autres une qui ne me semble pas à négliger : dans la liste des équipements publics que la Commune s'engage à réaliser dans un délai de 15 ans, sur le document présenté aujourd'hui – et vous l'avez lu – il y a le projet d'aménagement de la nouvelle crèche municipale. Ce qui ne figurait pas dans le document du 23 avril. Et d'ailleurs, un peu plus loin, dans le document d'aujourd'hui il est marqué : « à cela s'ajoute le coût du projet d'aménagement de crèche municipale à hauteur de 1 M€ de travaux » ; cela ne figurait toujours pas dans le premier document.
Par ailleurs, autre différence, le montant total des travaux hors taxes, sur le document du 23 avril il est de 1 967 323,10 €, et sur celui d'aujourd'hui il est de 2 045 000 €, soit presque 78 000 € de plus.

Alors, moi, j'ai quand même un petit peu de mal à comprendre. Je veux bien que l'on ajuste, que ce soit une commission préparatoire, etc, mais par rapport à ce projet d'aménagement de la crèche j'ai compris que le PUP c'était un projet d'aménagement de territoire dans un périmètre défini, et on voit d'un seul coup une crèche. Alors est-ce une autre crèche municipale ? Je crois que tout le monde commence à s'y perdre. Nous avions déjà fait des observations le 23 avril, et nous découvrons que, sur les documents qui nous sont communiqués pour la séance, il y a des différences. Donc, du coup, que faisons-nous ? Comment nous positionnons-nous ? Il y a cette crèche municipale qui arrive là. Pour quoi ? Pouvez-vous nous éclairer ? Merci.

M. LE MAIRE.- Alors, Madame CERNEAU, si vous êtes perdue, je vais essayer de vous redonner le chemin qui va jusqu'à la gestion d'une collectivité de 6 000 habitants et qui accueille 70 000 habitants l'été.
Alors, tout d'abord, il ne s'agit pas d'une nouvelle crèche municipale. Il s'agit de la même crèche municipale, celle qui va voir le jour au nord dans le quartier de la ZAC de Font Longue. Simplement, il ne vous a pas échappé que, lorsque nous accueillons potentiellement 80 nouveaux logements, il y aura très certainement – et je l'espère – des familles ou des couples qui feront des enfants, et bien évidemment il faut avoir les équipements publics pour pouvoir les accueillir. C'est la raison pour laquelle la crèche que nous construirons au nord de la commune pourra accueillir jusqu'à 55 berceaux dans le maximum de ses capacités, alors qu'aujourd'hui elle accueille seulement 30 berceaux. C'est donc un premier élément de réponse.
Le deuxième élément de réponse que je vais vous donner, c'est sur le montant des travaux. Le montant de 1 967 000 € HT que vous avez visé correspond au montant exact des travaux

que nous avons chiffré, mais par précaution, dans la délibération qui vous est présentée, il est effectivement fait état d'un montant de 2 045 000 € HT, donc qui prévoit une certaine sécurité en faveur de la Commune. Il n'y a donc absolument aucune perplexité à avoir sur ce sujet.
Je rappelle quand même que ce secteur de la commune, comme beaucoup d'autres, mais celui-ci en particulier, a des états de voirie totalement délabrés. Nous avons des problématiques d'évacuation d'eaux pluviales. D'ailleurs, le PPRI qui avait été établi du temps de mon prédécesseur avait identifié un certain nombre de zones rouges, hormis les terrains qui sont dans le projet de PUP, qui sont, eux, en zone bleue. Il y a donc une problématique hydraulique. Il faut traiter cette problématique hydraulique. Il y a donc des travaux de requalification hydraulique à faire, il y a des travaux d'eau potable à réaliser avec des réseaux d'eau potable qui sont dans des états déplorables puisque rien n'a été fait pendant des décennies ; il y a également des problématiques d'assainissement avec des problématiques de pompes de refoulement. Il y a donc une véritable requalification des infrastructures publiques à faire sur ce secteur.
Il y a effectivement une poche d'urbanisation qui a été identifiée en 2017 et rendue possible par le PPRI de 2014.
Il y a par ailleurs aujourd'hui une activité commerciale émanant d'ALDI qui va requalifier son secteur pour mieux accueillir sa clientèle et disposer d'un bâtiment adéquat car je rappelle que le bâtiment actuel contient de l'amiante. ALDI a pour objectif de démolir ce bâtiment pour reconstruire une surface commerciale qui soit aux normes, qui soit accueillante et qui, surtout, ne contienne plus d'amiante.

Il y a un projet global. Ce projet global représente près de 2 M€ d'investissements à réaliser sur tous les équipements publics, et à travers ce PUP il faut quand même savoir que, sur ces 2 M€, ce ne seront que 350 000 € qui seront à la charge de la Commune. Cela veut dire que, finalement, il y a 1 700 000 € qui vont être payés, cofinancés par les constructeurs privés. Donc, moi, je vois plutôt une bonne nouvelle pour les deniers publics, qui permet de lever votre doute ou en tout cas votre perplexité.

Mme CERNEAU.- Dans la perplexité, lorsque nous avons fait la commission d'urbanisme, Monsieur LENOIR et moi-même avons noté qu'il y avait 50 logements, et là il est affiché 80 logements. Donc, vous le voyez, en une semaine il y a 30 logements de plus. Alors je parle bien de perplexité.

M. LE MAIRE.- Oui, ce sont 30 logements de plus, mais vous avez noté, Madame, également que ces 80 logements représenteront 4 400 m² de SDP, alors que les 57 logements, c'est-à-dire à peu près moitié moins, représentent 5 500 m² de SDP. Cela veut dire que nous allons faire 80 logements, mais qui représenteront beaucoup moins de SDP, c'est-à-dire 1 100 m² de moins que les constructions existantes. Nous allons effectivement proposer de faire 80 logements sur ce secteur puisque, bien évidemment, pour que la participation puisse être payée par le futur constructeur sur les parcelles dites « MARTOS », il faut qu'il puisse y avoir un équilibre d'opération entre celui qui construit, celui qui paye les participations financières et celui qui achète le terrain parce que le terrain n'est pas donné forcément. Du coup, entre le paiement du foncier à la famille MARTOS notamment, le paiement de la participation au titre du PUP et le coût de construction, derrière il faut revendre les logements à des prix raisonnables, on ne vend pas à 6 000 € ou 7 000 € du mètre carré comme sur l'entrée du Cap d'Agde, il faut bien qu'il y ait un équilibre d'opération qui se fasse. Forcément, il faut ce niveau d'équilibre d'opération, et il se situe aux alentours des 80 logements. Alors est-ce que ce seront 80-85 logements ou est-ce que ce seront 70-75 logements ? Cela, je ne peux pas vous le dire, tant que je n'ai pas de permis qui est déposé par un constructeur qui aura signé un compromis et un acte de vente avec les propriétaires fonciers. Je tiens d'ailleurs quand même à vous rappeler, Madame, qu'aujourd'hui, s'il y a des constructions qui se font sur la commune, c'est parce qu'il y a des propriétaires fonciers

qui vendent, nous sommes bien d'accord là-dessus. Je pourrais vous donner quelques exemples de personnes qui étaient contre les collectifs, contre les constructions, notamment d'anciennes majorités municipales et qui ont été les premiers à vendre leur foncier à des promoteurs.
Moi, je veux bien que l'on soit perplexe. Mais, entre la volonté de certains propriétaires de vendre, la nécessité pour la Commune de faire des équipements publics et de requalifier des quartiers qui, pendant une trentaine d'années, n'ont fait l'objet d'aucune requalification, je pense qu'il y a un équilibre à trouver entre le privé et le public et toujours dans l'objectif qui m'amine et celui de ma majorité municipale de servir l'intérêt des Viassois.

Mme CERNEAU.- Si je peux me permettre, je reviens sur ma perplexité.

M. LE MAIRE.- Je vous en prie, Madame.

Mme CERNEAU.- Je dis simplement qu'elle porte en priorité sur les différences entre les informations qui nous sont données en commission d'urbanisme et celles qui sont présentées en Conseil Municipal. Je ne suis donc pas en train de vous dire : il faut vendre ou ne pas vendre parce que vos attaques nous les comprenons...

M. LE MAIRE.- Ce ne sont pas des attaques. Je recentre juste un peu le sujet, Madame.

Mme CERNEAU.- Alors je vais recentrer mon propos sur ma question. Ma question et la perplexité portent sur la différence entre les documents qui nous sont présentés à la commission d'urbanisme, à savoir 50 logements qui sont annoncés et les 80 qui sont indiqués aujourd'hui. Pourquoi pas ? J'entends vos explications. Je dis simplement : pourquoi sommes-nous allés à la commission d'urbanisme ?

M. LE MAIRE.- Parce que, Madame, nous vous avons présenté un projet, et comme tout projet, Madame, il évolue, c'est logique.

Mme CERNEAU.- C'est facile de répondre cela une semaine après.

M. LE MAIRE.- Madame CERNEAU, franchement, l'argument, finalement, il n'est pas très sérieux objectivement. Qu'on puisse me reprocher de vous présenter en Conseil Municipal un projet que nous ne vous avons pas présenté avant le Conseil, je pourrais l'entendre. Nous vous avons donné en commission d'urbanisme l'objectif de la collectivité, ce qu'elle voulait faire sur ce secteur et par quel outil juridique. Cela, nous vous l'avons présenté. Après, que nous soyons encore une fois sur 50, 60, 70 ou 80 logements, cela ne change pas le principe du PUP, nous sommes bien d'accord. Sommes-nous d'accord ou ne sommes-nous pas d'accord ? Est-ce que le principe est changé ?

Mme CERNEAU.- Le principe du PUP n'est pas changé...

M. MAIRE.- Merci.

Mme CERNEAU.- Mais, par contre, ce que vous mettez à l'intérieur de ce PUP, oui, cela change.

M. LE MAIRE.- Madame, demain, si ce sont 70 logements qui sont réalisés in fine parce que le constructeur, avec 70 logements, arrive à nous verser la participation au titre du PUP que nous lui demandons, viendrez-vous nous faire le reproche que nous avions prévu une délibération à 80 logements alors qu'il s'en est fait 70 ? Est-ce que vous viendrez me faire le reproche ou pas ?

Mme CERNEAU.- Si vous me le demandez, oui, je vous ferai le reproche. Si vous voulez jouer à cela, eh bien jouons à cela ; oui, je viendrai vous faire le reproche. Mais arrêtez, là cela n'a pas de sens.

M. LE MAIRE.- Vous pouvez me faire le reproche de tout.

Mme CERNEAU.- Votre question n'a pas de sens honnêtement. Arrêtez.

M. LE MAIRE.- Mais si, la question, elle a un sens. Je vous ai expliqué qu'en commission d'urbanisme on présente un principe qui est celui de mettre en place un PUP pour arriver à faire financer des équipements publics par des projets privés à la fois sur une zone commerciale et sur une zone dédiée à un habitat futur. Eh bien c'est un projet. Vous auriez pu me dire la même chose sur la surface commerciale puisque nous étions sur 999 m² et nous en sommes à 1 230 m². Nous vous donnons un principe, nous vous exposons un principe et comment nous allons arriver à requalifier un secteur, notamment sur les équipements publics. Après, il est difficile de donner le nombre de mètres carrés au mètre carré près. Tant qu'un permis de construire, Madame, n'est pas déposé, je ne peux pas vous donner le nombre de mètres carrés au mètre carré près parce que, si demain, ALDY dépose un permis et qu'ils sont à 1 200 m² vous allez venir me faire le reproche qu'ils n'ont déposé un permis que pour 1 200 m² alors que dans la délibération du PUP il est prévu 1 300 ? Franchement, il y autre chose à pinailler que sur un nombre de mètres carrés. Madame, nous ne sommes pas d'accord ?

Mme CERNEAU.- Le problème, c'est que ce n'est pas pour moi pinailler.

M. LE MAIRE.- Le problème, c'est que nous ne serons jamais d'accord.

Mme CERNEAU.- Non, non... Nous pouvons être d'accord parfois, mais pas sur ce genre de chose, je ne peux pas être d'accord sur votre argumentation.

M. LE MAIRE.- Très bien. Merci. Monsieur CABASSUT, vous avez la parole.

M. CABASSUT.- C'est juste pour savoir une chose. Peut-être que vous ne le savez pas encore, mais vous avez peut-être une idée. 4 000 m², en hauteur, cela fait combien d'étages à peu près pour 80 logements ?

M. LE MAIRE.- R + 2, voire peut-être un peu d'attique, mais ce sera 5 + 2 avec un attique au plus.

M. CABASSUT.- Je trouve que le projet d'ALDI c'est une bonne chose. De toute façon, nous parlons de projets. Vous parlez de projets municipaux, mais je pense que ce ne sont pas vraiment des projets municipaux ; c'est-à-dire que vous subissez – ou alors c'est plutôt une bonne nouvelle pour ALDI – et vous ne faites qu'orchestrer des opérations privées puisque, par rapport au projet d'ALDI et aux 80 logements, ce sont des gens qui vendent des terrains si je comprends bien et d'autres qui en achètent, mais pour que ce soit possible il faut élargir les routes et faire les réseaux. Ce n'est donc pas vraiment un projet municipal. C'est-à-dire que vous êtes « obligés » de le faire en quelque sorte ou de le refuser.

M. LE MAIRE.- C'est un partenariat public/privé. Nous saisissons, nous, collectivité, l'opportunité amenée par du privé avec un privé qui vend son terrain à un promoteur qui construit, nous sommes bien d'accord, et cela nous ne pouvons pas l'empêcher. Mais pour que ce propriétaire vende à un promoteur faut-il qu'il y ait des réseaux. Or, là, aujourd'hui, sur le secteur, effectivement, les réseaux sont insuffisants. Pour que les consorts MARTOS vendent à un promoteur, il faut qu'il y ait des réseaux suffisants. Or, les réseaux, aujourd'hui,

ne sont pas suffisants pour permettre la constructibilité des terrains au prix qu'en demandent les consorts MARTOS à la vente.
Du coup, aujourd'hui, les équipements publics sont conditionnés pour un quartier résidentiel. Mais, effectivement, si sur le terrain dont je viens de parler ils veulent en tirer un certain prix, il faut faire un certain nombre de logements. Ce nombre de logements induit une modification des équipements publics qui génère des travaux. Il s'agit de travaux de réseaux. Mais, derrière, nous, la Collectivité, nous souhaitons requalifier la voirie ; actuellement, il y a des trous ; demain, nous voulons que ce soit une route bien réalisée avec des pistes piétonnes et des pistes cyclables, pourquoi pas du stationnement public avec des cheminements doux, avec des espaces verts, nous voulons réaménager le secteur pour faire en sorte que le secteur soit beaucoup plus accessible et agréable pour les habitants d'aujourd'hui et ceux de demain.
Il y a un partenariat public/privé entre la volonté du privé, le propriétaire, celui qui veut acheter le foncier et construire et la collectivité. Par rapport à ALDI, ce bâtiment, nous l'avons tous connu ; moi, j'ai 36 ans, j'ai toujours connu le bâtiment tel qu'il est actuellement. On peut donc effectivement considérer qu'il est intéressant de raser ce bâtiment pour reconstruire un nouveau supermarché qui est quand même, je pense, accessible du point de vue financier pour tout un chacun, les Viassois les plus aisés comme les plus modestes. Je pense donc que cela peut être intéressant d'avoir une surface commerciale rénovée et de retravailler aussi l'insertion paysagère sur le secteur commercial d'ALDI, le stationnement et le photovoltaïque également. Il a donc aussi une transition écologique qui est faite par les entreprises privées...
(Monsieur le Maire s'interrompt pour cause de brouhaha dans les rangs du public)

Alors excusez-moi, dans l'assistance, bien évidemment l'assistance peut venir, c'est tout naturel, assister au Conseil Municipal car la séance est publique, par contre en silence parce que j'entends des ricanements au fond de la salle et cela doit s'arrêter rapidement parce que des personnes me le font remonter à chaque Conseil Municipal, ce sont toujours les mêmes qui discutent. Il n'y a pas de difficulté pour venir assister aux séances du Conseil, mais c'est en silence. Sinon la porte est juste derrière vous et vous pouvez l'emprunter allégrement. Voilà, les choses étant dites.

Tout ceci s'inscrit dans un projet de requalification globale à la fois du privé et du public. C'est donc dans le cadre de ce partenariat que nous saisissons des opportunités pour faire financer bien évidemment des équipements publics par le privé.

M. CABASSUT.- Il y a juste quelque chose qui me fait peur. S'agissant du projet ALDI, c'est forcément une très bonne nouvelle pour les Viassois.
Vous connaissez ma position par rapport aux immeubles et au nombre d'habitants. Je comprends votre position, mais je ne vois pas le moment où cela va s'arrêter. C'est-à-dire que, là, il va y avoir ce projet-là. Alors tout le nord va être requalifié puisque, de toute façon, il y aura beaucoup de véhicules et le secteur du côté de Monsieur CALMELS sera forcément aménagé. Par ailleurs, à côté de chez vous, j'ai vu que cela allait « pousser » aussi...

M. LE MAIRE.- Ceux qui étaient contre ont vendu finalement.

M. CABASSUT.- Voilà... Et puis, vous êtes un peu aussi à l'initiative de tout cela. Au bout d'un moment, le serpent se mord la queue, nous allons tous – et cela je vous l'avais dit au début du mandat – être un peu victimes de cela. Alors ce n'est pas vous qui faites les lois, ce sont les lois françaises et cela va bientôt changer j'espère, mais bon c'est comme cela pour le moment. Moi, je me dis : quand cela va-t-il s'arrêter ? Parce qu'après on va requalifier le côté Est, puis le côté Ouest. Il y a la crèche que l'on va agrandir. Vous pouvez déjà l'agrandir encore un peu parce que je pense que, dans deux ans, nous aurons encore d'autres logements d'ici là. Cela va s'arrêter quand ? Au bout d'un moment, vous n'allez faire que

coller des rustines, pallier des problèmes, mais nous allons manquer d'équipements vraiment pour les Viassois. Il y a un gymnase qui est bien encore, mais la ville manque de terrains de tennis. Le centre ville part en décrépitude. J'ai honte de ce centre ville. Je comprends les difficultés pour le requalifier, vous n'avez plus assez d'argent. Mais au bout d'un moment ce sont les promoteurs qui dictent leur loi. Ils s'en mettent plein les poches et c'est tant mieux pour eux. Mais je me pose la question : il va bien falloir que cela s'arrête. On me dit partout qu'il y a une crise du bâtiment, qu'il y a moins d'investisseurs. Enfin, je ne sais pas où cela va aller. Je ne sais pas si vous avez la réponse par rapport à cela, mais moi je m'inquiète un peu parce que je me dis qu'au bout d'un moment nous allons avoir des immeubles un peu partout et pas forcément des équipements qui seront en relation avec la population que nous aurons parce que nous n'avons pas les reins solides comme une grande ville où il y a des équipements adéquats, même s'il y a une belle salle des fêtes ici et le Théâtre de l'Ardaillon. Mais Vias manque d'équipements par rapport à la population que nous accueillons. Je vois qu'il y a déjà des problèmes de circulation un peu plus qu'il y a trois ou quatre ans, et ce n'est que le début puisque la zone Nord n'est pas encore complètement habitée.

Voilà, c'est tout ce qui m'inquiète en tant que citoyen viassois. Je ne sais même plus si vous êtes responsable ou pas, je ne le sais plus. Mais je trouve que, là, c'est un peu comme pour tout ce qui se passe en France et aujourd'hui, c'est un peu du grand n'importe quoi. Enfin, je ne sais pas où on va. C'est tout. C'est un constat.

M. LE MAIRE.- Je comprends votre inquiétude, Monsieur CABASSUT. Et puis, je peux vous dire aussi tout à fait sereinement que je peux partager effectivement l'errance dans laquelle est notre pays sur bien des sujets. Mais, sur le sujet de Vias en particulier, concernant le développement de l'urbanisme, vous posez en substance la question de : cela va s'arrêter où et quand ? Alors, en tout cas, cela se réduit, cela va se réduire, même si vous pensez peut-être que la ville se développe beaucoup plus que par le passé. Il est sûr qu'elle ne s'est pas beaucoup développée par le passé, et donc forcément le fait de renforcer un peu l'accueil de populations et permettre à des Viassois déjà de rester sur leur commune ou à d'autres de venir s'y installer cela se remarque. Sur la ZAC, au nord, je suis quand même heureux de voir que plusieurs jeunes Viassois viennent s'y installer ; il y a même parfois des fonctionnaires de la commune qui ont pu devenir propriétaires grâce à cette ZAC, qui ont pu fonder leur foyer, qui, pour certains d'entre eux, vont accueillir des enfants. Il n'y a donc pas que du mauvais, je pense, dans le développement d'une collectivité ; cela permet aux Viassoises et aux Viassois de rester chez eux, et à des prix qui sont parfois compliqués pour les jeunes couples parce que vous êtes, comme moi, propriétaire ; vous savez ce que coûte l'achat d'un terrain ou la construction d'une maison sur Vias, ce n'est pas donné ; et puis, il y a des Viassois qui n'ont pas forcément des parents derrière eux pour les accompagner. Je pense donc qu'il est de la responsabilité d'une collectivité d'agir en tout cas pour faire en sorte que, sur une certaine partie du territoire, il puisse y avoir de l'accès à la propriété parce que, moi, je ne rêve pas d'une France que de locataires ; une France de propriétaires, c'est plus mon objectif politique.

Dans le cadre du développement de la ville, aujourd'hui, il y a une urbanisation des dents creuses qui se fait. Les dents creuses, ce sont des zones constructibles dans un secteur urbanisé et urbanisable. Cela, c'est le travail de requalification qui a été fait sur l'avenue d'Agde ou qui est fait sur l'avenue de Béziers ou sur le secteur d'Intermarché ou sur d'autres secteurs plus proches ou moins de nos habitations respectives.
Le développement futur, c'est-à-dire au-delà du PLU de 2017 puisque le PLU est en révision, sera considérablement freiné par le Zéro Artificialisation Nette des sols qui résulte de la loi Climat et Résilience qui oblige les collectivités, c'est-à-dire les communes et les intercommunalités notamment, à réduire de 50 %, à l'horizon 2031, l'urbanisation de leur sol. C'est-à-dire qu'on a fait un bilan de 2011 à 2021 des hectares qui avaient été urbanisés sur les EPCI, et ce nombre d'hectares est divisé par 2 à l'horizon 2031. Entre 2021 et 2031, nous

devons réduire par 2 notre développement en termes d'hectares à urbaniser. Donc, mathématiquement, forcément, il va y avoir un frein dans le développement des villes et l'accueil des populations.
Cela, c'est pour répondre à votre première question sur : cela va s'arrêter où et quand ? Donc, mathématiquement, cela va baisser avec l'effet ZAN. Sachant que le législateur a compris qu'il y avait un petit souci parce que, notamment dans l'Hérault, nous accueillons 15 000 nouveaux habitants par an, ce n'est pas moi qui le dis, c'est le Préfet de l'Hérault, et à un moment donné, à moins de monter des murailles de Chine et de mettre des barbelés et de repousser l'assaillant à coups de baïonnette, je ne sais pas comment on va faire...
À cela, s'ajoute la problématique de la production de logements locatifs sociaux puisque, alors que nous devons réduire nos nombres de logements de 50 % à l'horizon 2031, nous devons respecter les engagements de la loi DUFLOT-SRU, c'est-à-dire avoir 25 % de logements sociaux ; cela veut dire qu'à un moment donné, si nous ne pouvons plus construire et que nous ne pouvons pas respecter l'engagement des 25 %, il va falloir exproprier et raser des bâtiments pour construire à la place des logements sociaux. Est-ce que c'est vraiment cela la bonne solution ? Je ne le pense pas quand bien même je pense qu'il faut du logement social et nous avons justement une production de logements sociaux avec Pascale GENIEIS pour répondre aux besoins de notre population, ceux qui sont chez nous ai-je envie de dire, ceux qui sont déjà là. Le législateur a bien compris qu'il y avait un problème avec le ZAN, et effectivement est en débat parlementaire la modification programmée du ZAN parce que, forcément, cela posera problème dans le futur.

Voilà ce que je pouvais vous répondre. Je n'ai pas une boule de cristal, mais mes informations que j'ai sont celles-là pour répondre à votre question sur le développement plus particulièrement de la ville de Vias.

Par ailleurs, concernant les équipements publics, justement, avec l'équipe municipale qui m'entoure et je me permets de viser au premier rang de laquelle Bernard SAUCEROTTE, nous avons anticipé les questions d'équipements publics, notamment sur la crèche, nous en avons parlé tout à l'heure, mais également sur la maison de santé. Aujourd'hui, le permis de la maison de santé est déposé et notre objectif est effectivement de venir créer une maison de santé de 1 200 m² qui permettra d'accueillir les professionnels de santé, notamment des médecins, des généralistes, des chirurgiens-dentistes, des kinésithérapeutes, un laboratoire d'analyses médicales, etc. Je ne vais pas vous faire la liste de tous les professionnels de santé. À Vias, nous avions 6 médecins généralistes il y a 15 ans et aujourd'hui nous sommes à 4. Notre population, elle n'a pas baissé, elle a légèrement augmenté et nous avons moins de médecins généralistes. Aujourd'hui, si nous voulons être attractifs, il faut répondre à cette question que vous posiez tout à l'heure à juste titre des équipements publics, et c'est ce que nous avons anticipé parce que, demain, dans la future maison de santé, nous pourrons accueillir jusqu'à 7 médecins généralistes ; c'est-à-dire que, de 4, notre objectif ce sera de passer à 6, puis à 7, voire à 8, me dit Bernard. Nous anticipons déjà le développement de la population et l'accès aux soins notamment à travers la maison de santé.
J'ai parlé de la crèche.
Après, je réponds par rapport aux écoles puisque la crainte qu'il peut y avoir de façon globale, c'est de se dire : la population augmente, comment allons-nous faire pour accueillir les enfants dans les écoles ? Eh bien il faut savoir qu'aujourd'hui quand même, à Vias, nous allons perdre une classe en école primaire, c'est-à-dire qu'alors que la ville se développe nous allons perdre cette année une classe en école primaire. Cela veut dire que, sur l'école primaire où nous étions à 13 classes, nous allons passer à 12 classes de primaire ; c'est-à-dire que nous aurons deux salles de classes de primaire de vides, ce qui correspond à 50 enfants.

M. CABASSUT.- C'est l'EHPAD qu'il faudra agrandir alors...

M. LE MAIRE.- Je ne sais pas. Mais, en tout état de causes, sur la ZAC nord, la population qui s'y installe, ce sont principalement des jeunes couples entre 25 et 40 ans. Cela, c'est un élément positif parce que nous espérons que les personnes qui vont venir sur la ZAC vont avoir des enfants qui viendront agrandir les effectifs de nos écoles.
C'est pareil sur l'école maternelle. Nous avons une capacité d'accueil d'une classe ou peut-être deux l'année prochaine en écoles maternelles.
Ce que je veux dire, c'est qu'au niveau de nos équipements publics scolaires nous sommes en capacité d'absorber le développement urbain programmé au PLU de 2017. Après, si au nord, la commune se développe dans le cadre d'un futur PLU, bien évidemment, dans les équipements publics, nous prévoirons la construction d'une nouvelle école sur laquelle l'aménageur futur, si ZAC 2 il y a, viendra apporter son cofinancement dans le cadre de sa participation financière.

Au niveau des équipements publics, je ne lis pas dans une boule de cristal. Mais en tout état de causes, je n'ai pas trop d'inquiétude au regard de ce que nous faisons à Vias...

M. CABASSUT.- Il faut faire attention aux boules de cristal...

(Rires)

M. LE MAIRE.- De ce côté-là, je n'ai pas, vous le savez, les mêmes rapports que mon voisin d'Agde à la chose.
Ce que je voulais vous dire de façon plus sérieuse, c'est que, au regard du PLU 2017, au regard de la production de logements que nous soutenons sur Vias, nous avons anticipé les équipements publics, en tout cas par rapport à ce qui nous semblait être de l'anticipation. Après, nous pouvons toujours avoir des divergences de vue, mais les écoles, la crèche et la maison de santé me semblent des éléments structurants d'équipements publics sur la ville.
Et puis, Bernard me parle de la requalification de l'école De Gaulle, notamment sur la cantine scolaire et les salles d'ALP.

Enfin, vous avez abordé la question du centre ville. Par rapport à la question du centre ville, j'allais dire que toutes les petites communes ou les communes de taille moyenne ont ces difficultés de centre ville. Sur le centre ville de Vias, le plus gros point noir en matière de logements, ce sont les logements insalubres ou indécents. C'est pour cela que nous avons mis en place le permis de louer en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée pour lutter contre l'habitat insalubre ou indécent. Bien évidemment, il y a toujours des propriétaires « marchands de sommeil » qui veulent enfreindre les lois. On ne peut pas empêcher quelqu'un de commettre une infraction. En tout cas, le service Urbanisme piloté par Laure LOZANO et Muriel PRADES travaillent justement à contrôler et faire les vérifications qui s'imposent en partenariat avec le service Habitat de l'Agglomération. Cela, c'est un travail finalement de fourmi et sur lequel nous sommes vigilants.
Sur la destruction/reconstruction d'îlots, là aussi, l'équation est quasiment impossible à réaliser parce qu'entre l'achat du foncier, la démolition et la reconstruction pour faire notamment du logement locatif social, il n'y a pas d'équilibre d'opération. Du coup, les bailleurs sociaux avec qui nous travaillons, qui sont la quasi-totalité des bailleurs présents dans le département, ne viennent pas sur ces destructions/reconstructions d'îlots parce qu'ils n'ont pas d'équilibre d'opération. Nous, nous essayons, la Ville, de racheter, quand nous le pouvons, des biens immobiliers ; nous avons un certain nombre de propriétés municipales que nous avions acquises sous notre précédent mandat ou sur celui-ci dans la mesure où, sur des opportunités, nous essayons de racheter des îlots pour arriver à faire des travaux, conventionner et produire du logement social.
Enfin, sur la partie « sécurité et salubrité », là je parle sous le contrôle du service Proximité et du service de la Police Municipale, nous avons, me semble-t-il, une situation qui s'est quand même apaisée ou, sur la salubrité, qui s'est améliorée. Je me trouvais il y a quelques jours

avec la Police Municipale sur le secteur du centre ville ; j'ai fait le tour du centre ville notamment à pied, je ne l'ai pas trouvé dans un état d'insalubrité des plus avancés ; même, plutôt au contraire, je trouve qu'il était plutôt propre ; je parle aussi sous le contrôle de Pascale qui y est plus souvent que moi. Pour moi, le centre ville, me semble-t-il, n'est pas forcément un problème en soi. Bien sûr que nous pouvons toujours améliorer la situation, en tout cas nous y travaillons, notamment sur l'immeuble du Docteur VIEU ; ce bâtiment est en décrépitude parce que, là encore, l'indivision qui est propriétaire de cet immeuble pense qu'il en vaut des centaines de milliers d'euros, sauf que, forcément, il y a des problématiques d'infiltration, des problématiques de structure ; ils ne veulent pas faire les travaux. Du coup, il y a des arrêtés attributifs de travaux, il y a des procédures qui sont engagées par la Ville, tout ceci prend du temps et cela ne se règle pas d'un coup de cuillère à pot. Mais sachez qu'en tout cas – je ne sais pas si cela vous rassurera –, de notre côté, en termes de propreté et de sécurité, les services municipaux sont à l'œuvre au quotidien pour faire en sorte que les choses s'améliorent ou, quand elles se présentent bien, que cela dure. Au-delà de cela, sur une politique d'urbanisme, notre objectif c'est de requalifier mais effectivement avec les contraintes juridiques qui sont les nôtres.

Voilà ce que je pouvais vous dire. Je ne sais pas s'il y a une réaction.

M. CABASSUT.- Justement, ce qui est dommage, c'est que les promoteurs ne réhabilitent pas le centre ville qui en a besoin ; par contre, ils sont les premiers à casser des maisons entières pour rebâtir des immeubles à côté – vous en êtes victime aussi –, à la place, dans des quartiers résidentiels. C'est cela, mon combat ; c'est-à-dire que, cela, pour moi c'est du n'importe quoi. C'est du n'importe quoi parce que cela gêne tout le monde, y compris les gens qui vivent dans ces immeubles. Vous me dites que vous n'êtes pas responsable de cela.

M. LE MAIRE.- Je ne dis pas que je ne suis pas responsable, Monsieur CABASSUT. Moi, je dis qu'en conscience, en tant qu'élu comme vous et en tant que maire, mon objectif c'est de faire en sorte que tout un chacun puisse louer un logement parce que toutes les personnes ne peuvent pas, comme vous et moi, habiter dans une villa parce qu'ils n'en ont pas les moyens, parce que, parfois, ce n'est pas leur choix aussi ; je prends l'exemple d'un veuf ou d'une veuve qui va vendre sa maison d'habitation de type pavillonnaire pour aller habiter dans un appartement parce qu'il n'y a plus l'entretien qui s'impose souvent dans une maison individuelle, parce qu'il peut y avoir plus de commodités dans un immeuble dans la mesure où on a des voisins à côté et on peut éventuellement faire appel à eux s'il y a un problème. Il y a des choix personnels. Et puis, après, il y a des personnes qui n'ont pas le choix. Dans les personnes que je reçois quasiment toutes les semaines, et Pascale GENIEIS aussi, il y a des gens qui gagnent soit le minimum vieillesse à 800 € par mois, soit le RSA ; ces personnes-là ne peuvent pas être propriétaires. Je ne vais pas leur dire : vous prenez votre paquetage et vous allez ailleurs voir ce qui s'y trouve. Je suis obligé, en tant que maire, responsable, de trouver des solutions à ces gens-là.

M. CABASSUT.- Dans les immeubles, ce sont aussi des gens qui ne sont pas propriétaires, ils louent leur logement.

M. LE MAIRE.- Oui, bien sûr. Dans les logements, il y a du logement social, il y a du logement libre, il y a des propriétaires comme il y a des locataires.

M. CABASSUT.- Ce que je veux dire, c'est qu'on ne peut pas punir non plus ceux qui ont la chance d'avoir un terrain. Parfois, on a un peu de chance et on peut avoir une maison et un terrain... Nous n'allons pas tous nous mettre dans des cages à lapins. Peut-être qu'un jour cela m'arrivera de me retrouver dans un petit immeuble et je serai content de venir frapper à votre porte, je ne sais pas...

M. LE MAIRE.- Je ne serai plus là.

M. CABASSUT.- Peut-être que vous ne serez plus là... On l'espère... enfin, non, je plaisante. Mais, voilà, il y a un existant. Il faut vivre aussi avec l'existant. Il y en a qui ont la chance d'avoir des grandes maisons. Moi, je ne suis pas pour démolir tout cela. Alors, bien sûr, il faut faire des nouvelles habitations, des petits appartements, il y en a toujours eu. Si le mètre carré est très cher en bord de mer, les gens peuvent aller ailleurs. Pour ceux qui sont ici, c'est regrettable parce qu'ils sont nés ici ; on les déracine et ce n'est pas très bien, ce sont des enfants qui partent, etc. Mais pour celui qui vient de Douai ou de Lille et qui arrive ici, c'est forcément beaucoup plus cher au bord de mer qu'à 100 kilomètres dans l'arrière-pays. Mais peut-être que, nous, un jour, nous serons obligés de partir dans l'arrière-pays parce que le terrain sera trop cher ici et que nous n'arriverons plus à payer le foncier. Cela aussi, il faut l'envisager. C'est-à-dire que nous avons la chance d'être nés ici ; nous n'allons pas non plus nous cacher et vivre dans un petit appartement. Celui qui paye des impôts pour être dans un quartier résidentiel, qui est là, qui a mis tout son argent pour construire une maison, on le punit si à côté de lui il y a un immeuble qui pousse – et vous êtes bien placé pour le savoir maintenant – parce que, vous allez le voir, cela change la vie. Même si les gens sont très respectables, je n'ai pas de problèmes avec mes voisins, mais il y a forcément beaucoup plus de bruit, et ce ne sont même pas les gens qui font du bruit, ce sont les équipements, les ventilations, la climatisation pour que ces gens-là payent beaucoup moins cher leur facture d'électricité, ils polluent en sonorité tout un quartier. Cela fait six mois que j'essaie de me battre parce qu'il y a une courroie qui est déréglée rue Marthe Aules à l'immeuble que vous avez fait construire ; on a l'impression d'avoir une soucoupe volante... On se méfie sur cette ville ou sur cette agglomération parce qu'il se passe beaucoup de choses, il y a peut-être une soucoupe volante qui va sortir de là, je ne sais pas.
Ce que je veux dire, c'est que je ne suis pas contre la construction, contre les appartements, contre les logements sociaux. Je souhaiterais juste qu'il y ait un peu d'ordre dans tout cela, et vous êtes le chef d'orchestre. Vous avez la chance d'être le chef d'orchestre, et donc nous comptons sur vous. Quand je dis cela, il n'y a pas d'humour ni d'ironie là-dedans.

M. LE MAIRE.- Je vous sens sincère.

M. CABASSUT.- C'est bien si les constructeurs peuvent recréer un peu de vie dans le centre ville, mais arrêtez de polluer les lotissements dans lesquels nous sommes tous, et un jour ou l'autre nous serons tous victimes. Cela va toucher l'ensemble des Viassois.

M. LE MAIRE.- Moi, je n'ai pas de problèmes.

M. CABASSUT.- Vous en aurez, vous allez le voir... Déjà, vous aurez moins de lumière à votre terrasse, je ne sais pas si cela correspond à votre cuisine ou à votre salon. Mais vous allez le voir, vous n'aurez presque plus de soleil, je suis triste pour vous parce que vous allez manquer de vitamine D.

M. LE MAIRE.- Ne vous inquiétez pas, j'ai la lumière à tous les étages, Monsieur CABASSUT... (Rires)

M. CABASSUT.- J'espère.

M. LE MAIRE.- Au sens propre comme au sens figuré. Vous ne pouvez pas dire que nous autorisons des constructions d'immeubles collectifs dans tous les quartiers de la commune. Le Plan Local d'Urbanisme a justement réglementé là où on pouvait faire du collectif et là où on ne pouvait pas en faire. Dans les secteurs pavillonnaires, on ne peut pas faire de logements collectifs si la parcelle est inférieure à 4 000 m² ; c'est-à-dire que, si l'on est en

dessous de 4 000 m² d'unité foncière, on ne peut faire que R + 1. Si la parcelle excède 4 000 m², on peut effectivement faire un R + 2. Les choses sont très claires et elles sont structurées.
Aujourd'hui, dans Vias, des terrains de 4 000 m², il n'y en a pas beaucoup. Je ne sais pas combien fait votre parcelle, Monsieur CABASSUT, mais je ne pense pas qu'elle fasse 4 000 m². Par contre, les parcelles qui se situent en face de chez vous faisaient plus de 4 000 m². Nous les avions identifiées parce qu'elles donnaient sur l'avenue d'Agde et que la Ville avait pour objectif de restructurer les entrées de ville avenue d'Agde comme avenue de Béziers. Les choses sont donc parfaitement claires ; c'est-à-dire qu'il y a des axes structurants de la ville où nous autorisons du collectif et des zones dans lesquelles il peut y avoir des parcelles supérieures à 4 000 m² où on peut aller au-delà du R + 1, le R + 1 étant la taille d'une maison individuelle. On ne peut donc pas dire, en tout cas moi je ne peux pas vous laisser dire sérieusement que l'on pourrait faire du collectif partout dans Vias et que toutes les zones pavillonnaires seraient en danger parce que ce n'est pas vrai, parce que, justement, nous avons verrouillé à travers le PLU de 2017 ces problématiques que vous évoquez, et donc, sur des axes structurants, avenue d'Agde et avenue de Béziers, sur des dents creuses, aujourd'hui dans Vias, supérieures à 4 000 m², effectivement on peut faire du R + 2, mais en deçà, c'est-à-dire sur la quasi-totalité des parcelles à Vias, on est à moins de 4 000 m², c'est donc du R + 1, c'est-à-dire une construction de la taille d'une maison individuelle. Voilà ce que je peux vous dire si je peux me permettre de vous rassurer.

Pour vous donner mon cas personnel, puisque vous en parlez, la parcelle de mon voisin, qui était mon prédécesseur, fait effectivement moins de 4 000 m², mais elle se situe en zone UB au PLU qui permet de faire du collectif notamment le long de l'avenue d'Agde. C'est prévu par le PLU, et c'est le PLU de 2017 que la majorité municipale de l'époque a validé. Je n'ai donc aucun problème à ce que mon prédécesseur qui était aux commandes de la Ville de 2008 à 2014 ait vendu son terrain à un promoteur pour y faire un collectif parce que c'était la règle. Il n'y a pas de difficulté. Par contre, ce qui est effectivement très étonnant, c'est que ceux-là même qui étaient contre sont aujourd'hui les premiers à vendre.

M. CABASSUT.- Je suis d'accord avec vous. Moi, j'aurais mis la limite à 3 000 m² ; comme cela, on était tranquille. Ils sont vicelards, les promoteurs, vous savez que je ne les aime pas trop. Ils peuvent acheter 4 terrains de 1 000 m² et faire un collectif parce que c'est ce qu'ils font. Tout le monde reçoit dans sa boîte aux lettres des courriers à ce sujet. Ils sont prêts à acheter des terrains à prix d'or, et d'ailleurs cela fait monter le prix du terrain, et cela ce n'est pas une bonne nouvelle pour les jeunes parce que les jeunes n'arriveront plus à construire. Ces gens-là font monter le prix du mètre carré, et nous recevons tous des ponts d'or – j'en ai moi-même reçu – pour vendre notre terrain beaucoup plus cher que le prix du marché. On monte ainsi sans arrêt le prix d'achat. Tout le monde est là avec les yeux qui brillent forcément. S'ils s'entendent sur 4 parcelles de 1 000 mètres carrés, ils les ont leurs 4 000 mètres carrés, et c'est problématique.

M. LE MAIRE.- Ils ne pourront pas construire dans les mêmes proportions puisqu'ils auront déjà utilisé leurs droits à bâtir.

M. CABASSUT.- Vous vous y connaissez mieux que moi là-dessus.

M. LE MAIRE.- Soyez rassurés, dans les zones pavillonnaires il n'y a pas de risques.

M. CABASSUT.- Je viendrai vous voir si je suis menacé...

M. LE MAIRE.- Ma porte a toujours été grande ouverte, Monsieur CABASSUT.

M. CABASSUT.- En tout cas, nous avons appris des bonnes nouvelles.

M. LE MAIRE.- Dans les zones pavillonnaires, il n'est pas possible de faire du collectif.

M. CABASSUT.- Mais, moi, j'aurais revu la taille de l'unité foncière à 3 000 m².

M. LE MAIRE.- Vous ferez vos observations dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du PLU, quand elle interviendra.

M. CABASSUT.- Je dis cela, mais je ne suis pas en campagne.

M. LE MAIRE.- Mais il n'y a pas de difficulté, tout le monde peut s'exprimer. Sachez que c'est sur les axes structurants qui sont identifiés au PLU et sur les dents creuses qui font plus de 4 000 m² où l'on peut excéder le R + 1. Les règles sont parfaitement claires. D'ailleurs, les sollicitations que la Mairie a au titre des permis qui sont présentés aux élus, qui sont déposés, ne concernent finalement que des dents creuses, c'est-à-dire des zones qui sont non urbanisées, mais en secteur aggloméré de la commune.

Je pense que nous nous sommes bien égarés du sujet qui était celui du PUP. Nous n'avons pas encore voté. Mais c'est bien, cela nous a permis d'avoir un échange. L'assemblée est là pour cela.
Sur le PUP, s'il n'y a pas d'autres questions, je mets aux voix la délibération qui a été présentée par Madame l'Adjointe, Muriel PRADES.
Qui est contre ? 2 voix.
Qui s'abstient ? 4 voix.
La délibération n° 3a est adoptée à la majorité. Je vous en remercie.

QUESTIONS DIVERSES

Avant que nous nous quittions, nous avons un dernier point. Il y avait une question écrite que je vous propose de soutenir, déposée par Monsieur MARTIN ou Madame CERNEAU. Monsieur MARTIN, vous avez la parole.

M. MARTIN.- Monsieur le Maire, une enquête publique devait permettre jusqu'en novembre 2023 de recueillir les avis des Viassois sur la pose de filets atténuateurs de houle dans la bande des 300 mètres de nos côtes. Le commissaire enquêteur devait rendre son avis courant janvier 2024 si mes renseignements sont bons.
Je voudrais savoir s'il était possible de connaître comment se positionne l'État sur cette question et si les travaux vont pouvoir être lancés.

M. LE MAIRE.- Le commissaire enquêteur a effectivement rendu son rapport qui a été un avis favorable. Le Docteur SAUCEROTTE pourra éventuellement compléter mon propos.
L'État s'est positionné sur la question puisqu'il a délivré un arrêté d'occupation du domaine public maritime en février 2024. L'ensemble des voyants sont au vert. Vous voyez que tout n'est pas noir avec les services de l'État, il y a aussi de la lumière. Parfois, jaillit de la lumière de l'obscurité. À force de croiser le fer, cela permet de recentrer un peu les choses et de dire à l'État qu'il peut aussi venir faire droit à nos demandes parce que nous connaissons notre territoire et que nos demandes sont souvent légitimes. Je referme la parenthèse.
Pour répondre à votre question, il y a eu un rapport d'enquête publique favorable et un arrêté d'occupation temporaire du domaine public maritime délivré par le Préfet en février 2024.

Docteur SAUCEROTTE, Monsieur le Premier Adjoint, vous pouvez peut-être donner les dates précises du rapport.

M. SAUCEROTTE.- Le commissaire enquêteur a signé son avis favorable le 20 décembre 2023, mais il ne nous a été communiqué que le 8 janvier.
Je vais lire quand même les avis :
« Prenant en compte le respect de la procédure de l'enquête publique, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement, l'information du public jugée satisfaisante par le respect des dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête pris par Monsieur le Préfet de l'Hérault, le déroulement satisfaisant de l'enquête publique, la qualité du projet confortée par les partenaires scientifiques et techniques associés à la prise en compte des retours d'expériences et autres préconisations formulées, l'avis favorable des services instructeurs, la mobilisation du public qui a plébiscité le projet à 96,5 % d'avis favorables, les réponses apportées par le maître d'ouvrage à l'ensemble des observations formulées par le public et le commissaire-enquêteur, l'intérêt avéré de l'opération au regard des objectifs visés auxquels elle répond, l'incidence globalement très faible du projet retenue sur l'environnement, l'absence d'inconvénients notables pour les usagers du site d'expérimentation attestée par les membres de la commission nautique locale, l'absence d'inconvénients notables du projet et d'autres intérêts publics ou privés, le fait qu'aucune opposition au projet ne se soit manifestée,
En conclusion, j'émets un avis favorable à l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime ».

À la suite de cette enquête publique, nous avons eu une A.O.T qui a été délivrée le 15 février par le Préfet. Le Préfet nous délivre une autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime.

M. LE MAIRE.- La pose des filets devrait intervenir à quelle date ?

M. SAUCEROTTE.- En février, nous avions terminé la procédure à suivre, sauf que le polytechnicien qui contrôlait les études a quitté le service du CEREMA, et en fait il a fallu une intervention de Monsieur le Maire auprès du Directeur du CEREMA pour que l'on nomme rapidement un remplaçant.

M. LE MAIRE.- Comme quoi le Maire a de bonnes relations avec les services de l'État aussi.

M. SAUCEROTTE.- En une demi-journée, on nous a nommé les deux responsables pour pouvoir surveiller les dossiers. Depuis cette date, nous avons une réunion, et maintenant nous avons laissé les mains libres au concepteur pour qu'il décide du moment opportun pour la pose de ces filets et du meilleur positionnement de ces filets.

M. LE MAIRE.- En termes de date, que pouvez-vous indiquer ?

M. SAUCEROTTE.- Pour un concepteur, quand on est en mer, il y a le temps, il y a la hauteur du sable, il y a des calculs à faire, et donc c'est comme dans le fût du canon il faut un certain temps pour installer les filets…

M. LE MAIRE.- Ils les installera cette année.

M. SAUCEROTTE.- Cette année, c'est sûr. Nous, nous lui avons demandé qu'il pose la première ligne des filets au mois de juin. Il essaie donc de faire le maximum pour que ce soit posé au mois de juin.

M. LE MAIRE.- Monsieur MARTIN, est-ce que cela répond à vos questions ?

M. MARTIN.- Oui. Finalement oui.

M. LE MAIRE.- Très bien.

S'il n'y a pas d'autres questions, l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée. Je vous souhaite une belle soirée. Je vous remercie.

(La séance est levée à 19 h 41)

Le Maire

Le Secrétaire de Séance

Les Élus