

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE
PREALABLE AU DECLASSEMENT
ANTICIPE D'UNE PARTIE DU DOMAINE
PUBLIC COMMUNAL**

CHEMIN DES LITANIES A VIAS

NOTICE EXPLICATIVE

22/09/2025 – 06/10/2025



SOMMAIRE

1. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE
2. NOTICE EXPLICATIVE
3. CONTEXTE
4. DESCRIPTION DU PROJET
5. APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DÉPENSES À ENGAGER
6. ANNEXES
 - 6.1. TEXTES DE REFERENCE
 - 6.2. PLAN DE SITUATION
 - 6.3. ARRETE DU MAIRE PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION D'UNE PARTIE DU CHEMIN DES LITANIES
 - 6.4. PLAN DES EMPRISES A DECLASSER
 - 6.5. DOCUMENT MODIFICATIF DU PARCELLAIRE CADASTRAL – DMPC –
 - 6.6. PLAN DES EMPRISES A ECHANGER ENTRE LA VILLE DE VIAS ET LA SOCIETE IMMALDI
 - 6.7. PLAN TOPOGRAPHIQUE
 - 6.8. PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL DU QUARTIER
 - 6.9. PLAN PROJET DE LA NOUVELLE VOIE CREEE
 - 6.10. PLAN MASSE PERMIS DE CONSTRUIRE ALDI
 - 6.11. PLAN DE ZONE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
 - 6.12. DELIBERATION PUP LITANIES DU 2 MAI 2024
 - 6.13. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE AVANT TRAVAUX
 - 6.14. VISUELS PROJET ALDI

1. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête est régie par les dispositions de l'article L. 141-3 du Code de la voirie routière¹ selon lequel :

« Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du Code des relations entre le public et l'administration ».

L'enquête publique est également régie par les dispositions des articles R. 141-4 à 10 du Code de la voirie routière¹.

En outre, le dossier d'enquête doit comprendre les éléments prévus par les articles R. 134-22 et 23 du Code des relations entre le public et l'administration¹.

L'objet de cette enquête vise à permettre, *in fine*, au conseil municipal de la Commune de Vias, de prononcer le **déclassement par anticipation du domaine public communal** d'une partie du chemin des Litanies et ce, en application de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques¹.

¹ Cf. Annexe 6.1 – Textes de référence

2. NOTICE EXPLICATIVE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DE DECLASSEMENT ANTICIPE

TERMINOLOGIES

Déclassement : Sortie d'un bien du domaine public

Désaffectation : Constatation qu'un bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct ou indirect du public

2.1 RAPPEL DE LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT

La voirie communale se compose des voies publiques affectées à la circulation générale ayant fait l'objet d'un classement dans le domaine public routier. Elle est, par principe, inaliénable et imprescriptible. Néanmoins, son aliénation est possible, après décision de déclassement ordonnée par le conseil municipal.

La gestion de la voirie communale, et donc les procédures de classement et de déclassement relève en effet de la compétence du conseil municipal. Toute décision de classement et/ou de déclassement de voirie communale doit faire l'objet d'une délibération de ce dernier, prise selon les cas de figure après une procédure d'enquête publique menée par un Commissaire enquêteur. En effet, la Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 62 II (Journal Officiel du 10 décembre 2004) a modifié l'article L 141-3 du code de la voirie routière qui prévoit désormais que *la procédure de classement ou déclassement d'une voie communale est dispensée d'enquête publique préalable, sauf lorsque le classement ou le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.*

Si la procédure de classement/déclassement est soumise à enquête publique, la décision est prise par délibération du conseil municipal après enquête publique préalable sous peine de nullité de la procédure.

A noter par ailleurs que l'article 9 de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017¹ prévoit la possibilité de procéder au « **déclassement par anticipation du domaine public** » dans laquelle le déclassement intervient avant la désaffectation effective selon les conditions prévues à l'article L. 2141-2¹ du Code général de la propriété des personnes publiques aux termes duquel : « *Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou*



à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

En l'espèce, il a été décidé de recourir au dispositif du déclassement par anticipation concernant les emprises devant être cédées à la société Immaldi.

Préalablement à la soumission en conseil municipal du déclassement par anticipation du domaine public d'une partie du Chemin des Litanies (229 m²), il convient donc de réaliser l'enquête publique prévue à l'article L. 141-3 du Code de la voirie routière¹. **C'est dans ce cadre que s'inscrit la présente enquête publique.**

- COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier d'enquête comprend :

- a. L'arrêté d'ouverture d'enquête publique par le Maire de la ville de Vias ;
- b. Une notice explicative comprenant :
 - Le plan de situation ;
 - Le plan de l'emprise à déclasser et des cessions foncières à opérer ;
 - Le plan de la zone de PUP et la délibération attenante ;
 - Le plan masse du projet porté par la société Immaldi ;

- Le document modificatif du parcellaire cadastral – DMPC – des emprises à déclasser comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voirie communale ;
- La liste des propriétaires des parcelles riveraines au droit des aliénations ;
- Une appréciation sommaire des dépenses à effectuer ;
- Les photographies actuelles du quartier : Chemin des Litanies et magasin Aldi ;
- Le registre d'enquête, spécialement ouvert à cet effet.

2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique, telle que définie à l'article L.134-2 du Code des relations du public avec l'administration¹, « a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision ».

Cette enquête est donc un préalable à la prise de décision par le Conseil municipal.

Déroulé de l'enquête :

- a. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique désignant le commissaire enquêteur et précisant l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par la voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.
- b. Durée de l'enquête publique : quinze jours.
- c. Notification du dossier en mairie : la notification est faite par affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête et justifiée par la signature par le maire d'un certificat d'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Accueil et recueil des observations du public : Le dossier est consultable en mairie aux heures habituelles d'ouverture et celles prévues à l'arrêté d'ouverture d'enquête ou sur le site Internet de la ville. Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre d'enquête spécialement ouvert à cet effet, transmises au commissaire enquêteur ou déposées sur l'adresse ouverte à cet effet. Le registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Elles peuvent également être adressées par courriel, à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, à l'adresse postale suivante :

Enquête publique Litanies
Monsieur Eric DURAND, commissaire enquêteur
Mairie de Vias
6, place des Arènes
34 450 VIAS

Ou par mail à l'adresse suivante : declassement-chemin-litanies@democratie-active.fr

d. Déroulement de l'enquête et collecte des informations du public : La présente enquête a lieu **du lundi 22 septembre au lundi 6 octobre 2025 inclus**.

Elle est ouverte en Mairie de Vias, à la Direction de l'Aménagement du territoire, 6 place des Arènes à Vias aux jours et heures suivants de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 du lundi au vendredi.

Le commissaire enquêteur assure par ailleurs dans le cadre de cette enquête deux permanences à la Mairie de Vias, 6, place des Arènes :

Le vendredi 3 octobre de 9h30 à 12h ;
Le lundi 6 octobre de 14h30 à 17h.

Enfin, le public peut également prendre connaissance des éléments du dossier par voie dématérialisée via le site internet de la Ville durant la durée de l'enquête (www.vias-mediterranee.fr) à la rubrique *Cadre de vie / Enquêtes publiques / Déclassement partiel du Chemin des Litanies* ou via le site suivant : <https://www.democratie-active.fr/declassement-chemin-litanies-vias/>

e. Clôture de l'enquête : à l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmet au maire le dossier et le registre d'enquête accompagnés de ses conclusions motivées.



f. Attestation des formalités d'enquête : simultanément à la clôture de l'enquête par le commissaire enquêteur, le maire atteste par un certificat que le dossier est resté à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

2.3 FORMALITES POST ENQUETE - DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le déclassement devra, par suite, faire l'objet d'une approbation par délibération du conseil municipal, au vu des résultats de l'enquête transmis par le commissaire enquêteur.

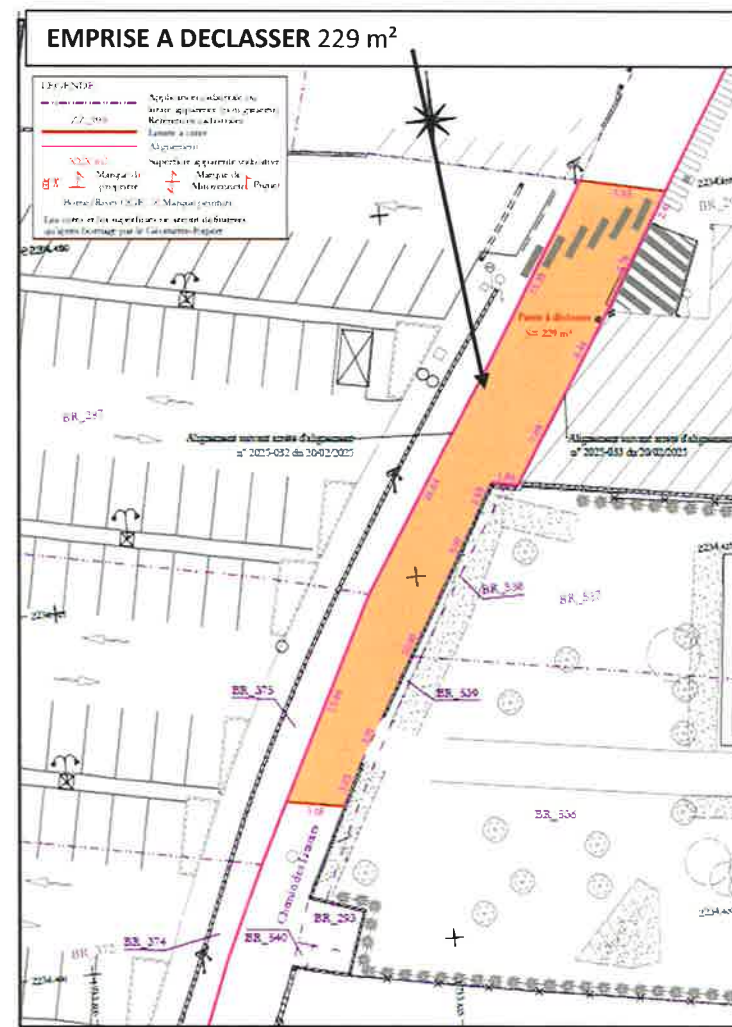


3. CONTEXTE

La présente enquête porte sur le déclassement anticipé d'une partie du domaine public routier de la commune située au Nord du Chemin des Litanies à Vias, dans le cadre d'un projet porté par la collectivité, consistant dans la cession d'une section de la voie, située entre les parcelles cadastrées BR 287 et 291 au Nord et BR 372 et 536 au Sud, à la société Immaldi en vue de permettre la concrétisation du projet de démolition du magasin existant et de construction d'un nouveau magasin.

Envisagé sur une emprise foncière de 7 140 m², le futur projet Immaldi s'inscrit sur les parcelles (Cf. *tableau foncier, P. 10*) :

- Actuellement propriétés de la société Immaldi :
 - En nature d'assiette de l'actuelle moyenne surface Aldi (magasin et stationnements clients) : la parcelle cadastrée BR 291 (3 120 m² dont 71 m² à rétrocéder à la commune au Nord) ;
 - En nature de parkings et d'abords de parkings : les parcelles BR 287 (1 230 m²), BR 373 (612 m² dont 10 m² à rétrocéder à la commune), BR 372 (612 m² dont 106 m² à rétrocéder à la commune) ; BR 374 (43 m² à rétrocéder à la commune) et BR 375 (38 m² dont 10 m² à rétrocéder à la commune) ;
 - Au Sud du magasin (ex parcelles Cantéro) : parcelles cadastrées BR 537 (296 m²), 538 (10 m²) et 540 (2 m² à rétrocéder à la commune), BR 535 (384 m² à rétrocéder à la commune) ; BR 536 (991 m² dont 449 m² à rétrocéder à la commune), BR 537 (1 023 m²), et BR 539 (16 m² dont 7 m² à rétrocéder à la commune) ;



Actuellement propriété de la ville de Vias :

- En nature aujourd'hui de voirie bitumée ouverte à la circulation, l'emprise à déclasser (Cf plan P. 9²) faisant l'objet du présent dossier d'enquête publique, partie du chemin des Litanies à Vias, représentée en orange sur le plan ci-dessus, de 229 m² environ de superficie. Cette emprise devra, par suite, faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal en vue d'en prononcer le déclassement par anticipation et, ultérieurement, la désaffectation, conformément à l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques¹.

Le projet prévoit en outre la cession par la société Immaldi à la commune de Vias des parcelles ou portions de parcelles suivantes : BR 291, 372, 373, 374, 375, 535, 536, 539 et 540 en contrepartie de l'emprise à déclasser, et ce afin de mener à bien les divers travaux de dévoiement des voies et réseaux induits par le projet privé.

Aussi, après déclassement anticipé des emprises, la répartition foncière, entre Aldi et la commune de Vias s'établit comme figurant sur le tableau joint.



PROPRIETAIRE FONCIER AVANT		PROPRIETAIRE FONCIER APRES	
DIVISION		DIVISION	
PROPRIETAIRE	Contenance (m ²)	ALDI	COMMUNE
ALDI	BR 291	3120	3049
	BR 287	1230	1230
	BR 373	612	602
	BR 372	612	506
	BR 375	38	28
	BR 374	43	0
	BR 537	296	296
	BR 536	991	542
	BR 535	1023	639
	BR 538	10	10
	BR 539	16	9
	BR 540	2	0
COMMUNE	BR 293	13	13
	VOIE PUBLIQUE	229	229
TOTAL		8235	7140
			1095

C'est donc dans ce contexte de nouveau projet foncier et immobilier et dans une large réflexion de requalification globale du quartier que s'inscrit le présent dossier d'enquête publique.

² Cf. Annexe 6.4 – Plan des emprises à déclasser

4. DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet, qui s'inscrit dans un cadre plus global de requalification urbaine du quartier Litanies – Caminières – Clos du Loup et dans une large mesure de réflexion menée sur l'entrée Sud de la Ville de Vias, a fait l'objet, le 2 mai 2024, par décision du conseil municipal, de la mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial via la création d'une zone de PUP composée de deux secteurs³ : un secteur Nord (portant sur l'opération commerciale Immaldi) et un secteur Sud (concernant une future opération de construction d'immeuble d'habitations) permettant de mettre à la charge des constructeurs le coût des travaux induits par leurs projets respectifs.

Concomitamment, était étudiée la possibilité de modifier l'accès au supermarché Aldi visant à améliorer les conditions de desserte et de flux (piétons et véhicules à moteur), le magasin étant séparé des zones de stationnements par une voie, le Chemin des Litanies. La société Immaldi s'est ainsi rapprochée de la ville de Vias en 2023, afin de repenser la distribution des flux routiers et piétons dans le quartier.

C'est ainsi que le 19 avril 2024, a été déposé un dossier de permis de construire visant la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un nouveau bâtiment d'une superficie construite de 1 422 m² dont 985 m² de surface de vente, à usage de commerce avec parc de stationnements attenants (117 dont 4 places PMR, avec prises de recharge de véhicules électriques). Le projet ainsi envisagé, qui permettra de répondre aux contraintes techniques, sanitaires, réglementaires actuelles, permettra aussi de réduire la consommation énergétique du bâtiment par la pose de panneaux photovoltaïques en toiture et l'installation de bornes de recharges des véhicules électriques stationnés sur le parking, contribuant à la réduction de son empreinte carbone. Ce projet, à vocation



³ Cf Annexes 6.11 et 6.12 – Zone de PUP

commerciale, s'inscrit ainsi dans un développement urbain de qualité et participe de la consolidation du tissu économique et des équipements publics de la commune de Vias.

Aussi, la concrétisation d'un tel projet nécessitait-elle le déplacement de l'entrée du chemin des Litanies : fermer l'accès depuis le chemin des Claux et le déplacer sur l'avenue de la Mer. C'est ainsi qu'une procédure de transfert de propriété d'une emprise de voirie a été envisagée et avec elle, la mise en œuvre d'une procédure de déclassement anticipé.

L'assiette foncière du projet de construction Immaldi, qui intègre une partie du domaine public routier communal (Chemin des Litanies), nécessite la mise en œuvre, avant cession foncière, d'une procédure de déclassement du domaine public au domaine privé.

L'emprise ainsi identifiée au plan de déclassement joint aux présentes⁴ est à ce jour, partie intégrante du domaine public communal conformément à l'article L. 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques¹. Afin de pouvoir procéder à sa cession, cette emprise doit faire l'objet d'une procédure de déclassement par anticipation, conformément à l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Depuis la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, les collectivités locales peuvent désormais prononcer le déclassement du domaine public d'un bien immeuble, dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation intervienne ultérieurement.

Par une délibération **ultérieure**, il conviendra d'acter la désaffectation de l'emprise qui ne prendra effet qu'à partir du moment où les travaux de repositionnement de la voie et de dévoiement de réseaux auront été réalisés et que la voie nouvelle sera ouverte au public.

Une promesse de vente avec la société Immaldi viendra alors concrétiser l'acte définitif de cession des emprises foncières.

La nécessité de l'usage direct du public justifiant que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé, et de régulariser une promesse de vente de ces parcelles au profit de la société Immaldi en échange des emprises nécessaires au repositionnement des voies et réseaux, aux fins d'y réaliser une opération commerciale.

⁴ Cf Annexe 6.4 – Plan des emprises à déclasser



Il convient donc à présent de mener l'enquête publique préalable au déclassement anticipé du domaine public communal de l'emprise identifiée au plan joint en vue de permettre leur cession, après une désaffectation effective et définitive constatée au maximum 15 jours avant la signature de l'acte de vente.

a) DELAI POUR CONSTATER LA DESAFFECTATION DES EMPRISES

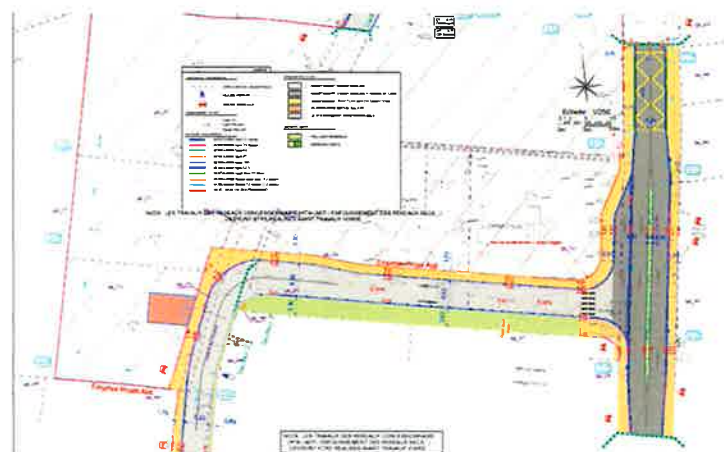
L'article L. 2141-2¹ du Code général de la propriété des personnes publiques précise que le délai de la désaffectation doit être prévu par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut généralement excéder trois ans. Il peut toutefois être prolongé par l'autorité administrative jusqu'à six ans lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, de restauration ou de réaménagement.

b) LES CONDITIONS ET LES CONSEQUENCES DE LA DESAFFECTATION DES EMPRISES

Le déclassement projeté s'inscrit dans une opération plus globale de réaménagement du centre-ville et de réflexions sur la requalification des entrées de la Ville de Vias.

Dans le cadre de cette opération globale de réaménagement, une nouvelle voie sera créée au Sud du terrain d'assiette du projet de la société Immaldi et permettra de desservir le quartier (cette voie est dénommée « partie à déclasser » sur le plan de déclassement joint en annexe²). L'ensemble des réseaux dévoyés y seront ainsi positionnés.

Cette nouvelle voie permettra ainsi de relier le Chemin des Litanies et l'Avenue de la Mer.



Le projet d'aménagement du Chemin des Litanies, à terme, figure sur le plan ci-contre.

En conséquence, la désaffectation des emprises faisant l'objet du déclassement par anticipation interviendra lorsque la première phase des travaux de dévoiement de réseaux et de réalisation de la voie nouvelle seront achevés permettant ainsi un basculement de la circulation sur la nouvelle voie créée.



5. APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DEPENSES À ENGAGER

Le coût de réalisation des travaux de la nouvelle voie a été estimé à 615 000 euros, au stade avant-projet, incluant d'une part les terrassements et la réalisation de la voirie nouvellement construite (50 ml) : bandes de roulement, cheminements piétonniers et aménagements paysagers, et, d'autre part, l'ensemble des dévoiements de réseaux : humides (pluvial, eau potable et eaux usées) et réseaux secs (basse tension, gaz et telecom). Ils incluent par ailleurs la réfection de l'entrée du chemin des Litanies (au Nord) : réfection de la bande de roulement en enrobé).

Ces travaux se financent par la participation de PUP estimée à l'échelle de la requalification du quartier, à 753 226,42 euros à la charge de la société Immaldi permettant également de contribuer au financement ultérieur des travaux du Chemin des Caminières et du Sud du Chemin des Litanies.

6. ANNEXES

6.1. TEXTES DE REFERENCE

Article L. 141-3 du Code de la voirie routière

Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation.

Article R*141-4 du Code de la voirie routière

L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.

Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

La durée de l'enquête est fixée à quinze jours.

Article R*141-5 du Code de la voirie routière

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.

Article R*141-6 du Code de la voirie routière

Le dossier d'enquête comprend :

- a) Une notice explicative ;*
- b) Un plan de situation ;*
- c) S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer ;*
- d) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur.*

Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à la délimitation ou à l'alignement des voies communales, il comprend en outre :

- a) Un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voie communale ;*
- b) La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet ;*
- c) Eventuellement, un projet de plan de nivellement.*

Article R*141-7 du Code de la voirie routière

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite aux propriétaires des parcelles comprises en tout ou partie dans l'emprise du projet, sous pli recommandé, avec demande d'avis de réception lorsque leur domicile est connu ou à leurs mandataires, gérants administrateurs ou syndics.

Lorsque leur domicile est inconnu la notification est faite, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Article R*141-8 du Code de la voirie routière

Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Article R*141-9 du Code de la voirie routière

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Article R*141-10 du Code de la voirie routière

Les travaux intéressant la voirie communale donnent lieu à enquête publique selon les modalités fixées par le chapitre IV du titre III du livre Ier du code des relations entre le public et l'administration.

Article L134-2 du Code des relations entre le public et l'administration

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision.

Article R134-22 du Code des relations entre le public et l'administration

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend au moins :

- 1° Une notice explicative, qui indique l'objet du projet et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement ;*
- 2° Un plan de situation ;*
- 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique et la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de celle-ci ;*
- 4° Les autorités compétentes pour prendre la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête ;*
- 5° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet, sauf à organiser un autre mode de consultation s'ils sont très volumineux.*

Article R134-23 du Code des relations entre le public et l'administration

Lorsque l'enquête publique s'inscrit dans le cadre d'un projet de réalisation de travaux ou d'ouvrages, le dossier soumis à l'enquête comprend, outre les documents mentionnés à l'article R. 134-22, au moins :

- 1° Le plan général des travaux ;*
- 2° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*
- 3° L'appréciation sommaire des dépenses.*

Article L2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques

Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques

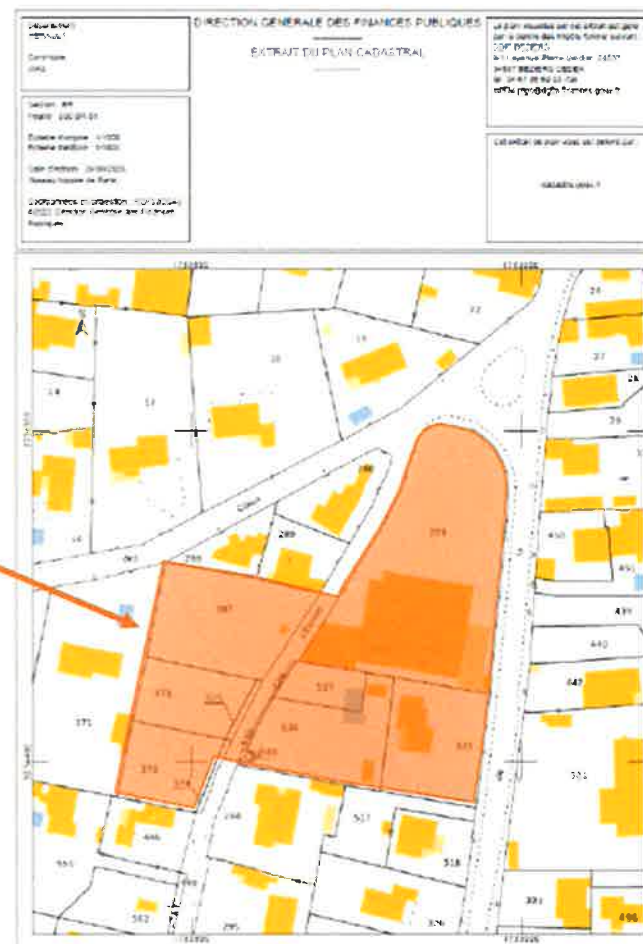
Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.

6.2. ARRETE DU MAIRE PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT PAR
ANTICIPATION D'UNE PARTIE DU CHEMIN DES LITANIES



6.3. PLAN DE SITUATION

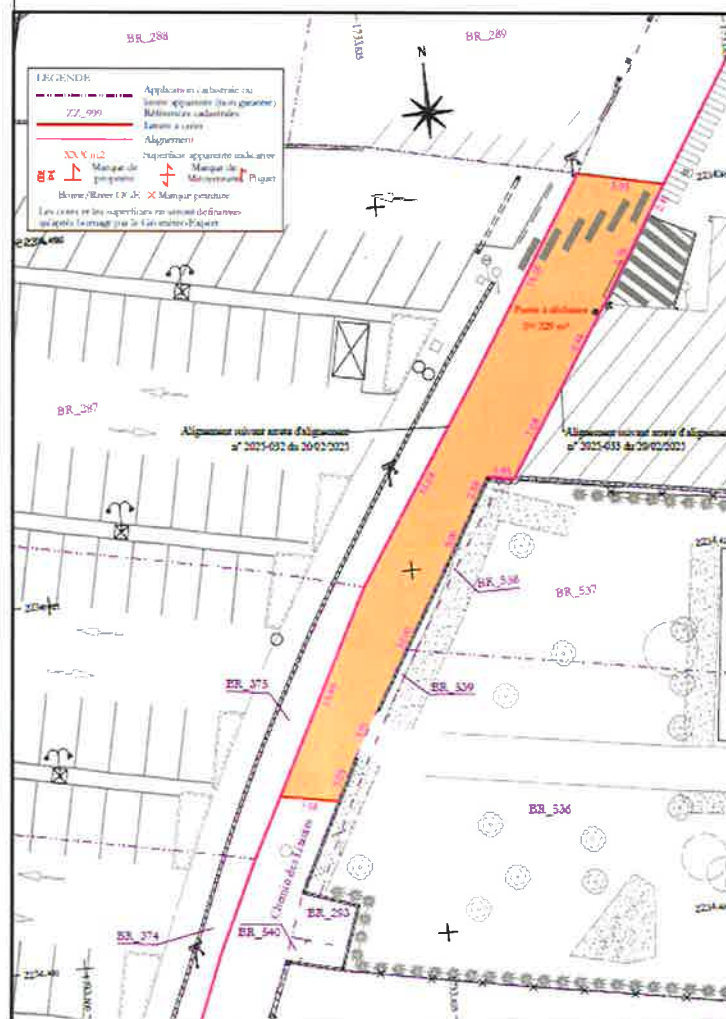


REFERENCES CADASTRALES

BR 287	1 230 m ²	Chemin des Litanies
BR 291	3 120 m ²	11 Avenue de la Mer
BR 372	612 m ²	Chemin des Litanies
BR 373	612 m ²	Chemin des Litanies
BR 535	1 023 m ²	13 Avenue de la Mer
BR 536	991 m ²	13 Avenue de la Mer
BR 537	296 m ²	13 Avenue de la Mer

6.4. PLAN DES EMPRISES A DECLASSER

 GÉOMÈTRE-EXPERT <small>DÉPARTEMENT D'UN CADRE DE VUE DURABLE</small>	DEPARTEMENT DE L'HERAULT COMMUNE DE VIAS										
<p>Requalification du chemin des Litanies</p> <hr style="border: 1px solid black; width: 50%; margin: 20px auto;"/> <p>PLAN EMPRISE A DECLASSER</p> <p>PROJET ALDI</p> <hr style="border: 1px solid black; width: 20%; margin: 20px auto;"/> <p>Echelle : 1/250</p> <hr style="border: 1px solid black; width: 20%; margin: 20px auto;"/>											
<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>CEAU</p> <p><small>Boulogne - 04 67 43 83 50 - info@ceau.fr</small></p> <p><small>Agde - 04 67 94 13 54 - agde@ceau.fr</small></p> <p><small>Lodève - 04 67 44 35 00 - lodve@ceau.fr</small></p> </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">Géomètres - Experts Bureau d'études VRD</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">REFERENCE</td> <td style="width: 50%;">21205</td> </tr> <tr> <td>PLANIMETRIE</td> <td>RGF 90 zone 2 et 43</td> </tr> <tr> <td>ALTIMETRIE</td> <td>Sur nivellement</td> </tr> <tr> <td>DATE</td> <td>31/07/2023</td> </tr> <tr> <td>MODIFICATION</td> <td></td> </tr> </table>	REFERENCE	21205	PLANIMETRIE	RGF 90 zone 2 et 43	ALTIMETRIE	Sur nivellement	DATE	31/07/2023	MODIFICATION	
REFERENCE	21205										
PLANIMETRIE	RGF 90 zone 2 et 43										
ALTIMETRIE	Sur nivellement										
DATE	31/07/2023										
MODIFICATION											



6.5. DOCUMENT MODIFICATIF DU PARCELLAIRE CADASTRAL – DMPC

[illegible]



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PUBLICITE FONCIERE ET CONSERVATION CADASTRALE

**DOCUMENT D'APPERTAGE ETABLI EN APPLICATION DE
L'ARTICLE 25 DU DECRET N° 65-471 DU 30 AVRIL 1955**

FORMULAIRE N° 50

Nov 2011

Numéro d'ordre du document

Date de réception du document

2/2016

département
HERAULT

canton
Vias

préfecture
000

tribunal
01

feuille

**PROCES-VERBAL
DE DELIMITATION (1)**

Document établi pour (2)

☒ modifier le plan cadastral selon les énoncations d'un acte à publier

☐ modifier le plan cadastral selon les énoncations du présent document

☐ approuver un plan d'arpentage ou un plan verbal de bornage selon les indications du présent document (sans modifier les limites parcellaires figurées au plan cadastral et sans acte à publier)

☐ lotissement

☐ expropriation

☐ aménagement foncier agricole forestier et environnemental

DÉSIGNATION DES PARTIES

propriétaire(s) avant modification
Contrainte de VIAS

propriétaire(s) après modification
SAS IMBALDI ET COMPAGNE

**SIGNATURE ET CACHET DE LA
PERSONNE HABILITÉE À ÉTABLIR LE DOCUMENT**

Numéro d'inscription à l'ordre
des géomètres experts

(030)

C.E.A.U.
Ludovic JOURY
623 Bis, Route Départementale n° 6/3
34140 SOUGOUES
Tél. : 04.67.43.83.00
Mail : f.foncier@ceau.fr

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION


☐ PROCES-VERBAL 6483 N EXP JOINT

Numéro

DATE DE L'APPLICATION SUR PO

(1) Si le document d'arpentage ou verbal a été établi, renvoyer "PROCES-VERBAL DE DELIMITATION" et joindre "ESQUISSE"

(2) Cocher la case correspondante

Commune : 34332 Villat	MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGPF)	Cachet du rédacteur du document 
N° de la section : 33099 du document d'appartenance		Document dressé par LANGE JEAN-PIERRE / 19/03/2004 à ROCHECOURT Date 20/03/2004 Signature :
Document affecté et numéroté en A Par		
<p style="text-align: center;">(Art. 25 du décret n° 2003-1253 du 18 décembre 2003) Le présent document, certifié par les propriétaires susdésignés (2) à titre Kioski (11) A - Déclare aux indications d'être une fidèle reproduction des données B - Se soumettre au plan d'appartenance C - S'opère un plan d'appartenance ou de partage, dont l'acte est passé, devant le JUDICIAIRE, sur la commune de VILLAT, pour les parcelles susdésignées. Les propriétaires soussignés ont pris connaissance des informations portées au acte de cession susdésigné.</p> <p>A B</p>		
Section : 33099 Mairie : Coutil du plan : P4 Casse origine : U1000 Casse dessin : U1000 Date de l'édition : 00/01/1995		

Ce document est destiné à être utilisé comme support technique pour la mise à jour du cadastre. Il ne doit pas être utilisé pour des fins autres que celles prévues à cet effet. Toute utilisation non autorisée est formellement interdite.

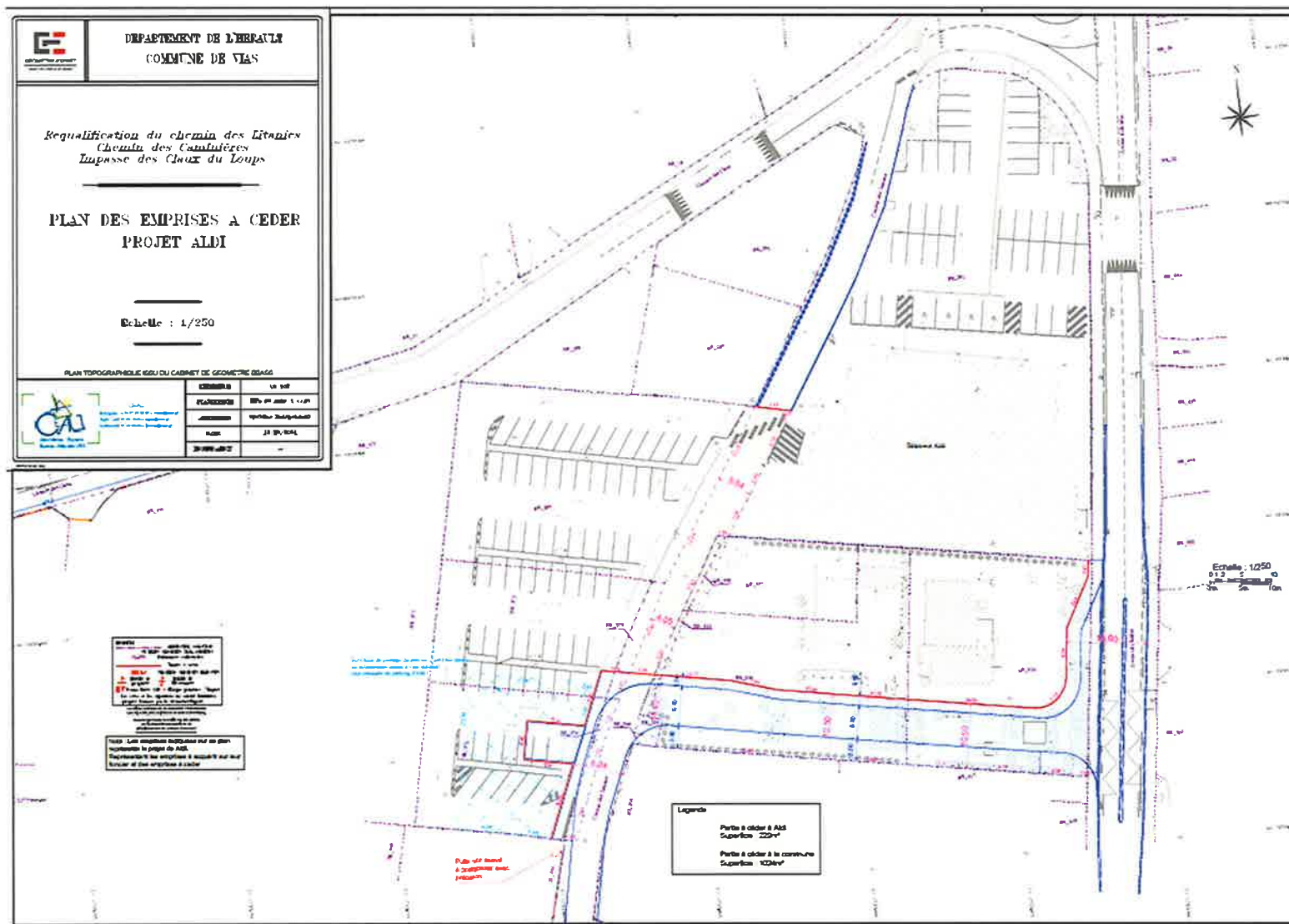
CHANGEMENTS CONSTATÉS, ATTRIBUTION DES NOUVEAUX NUMÉROS DE PLAN ET CALCUL DES CONTENANCES

Colonnes 5, 6, 12 à 16 réservées à l'Administration

SITUATION ANCIENNE					SITUATION NOUVELLE																
PRÉFIXE : 000					PRÉFIXE : 000																
SECTION	N° DE PLAN	CONTENANCE			SECTION	N° DE PLAN	Désignation parcelles (1)	NOM ET PRENOM DU PROPRIÉTAIRE	N° DE LOT DE LOTISSEMENT	CONTENANCE		CALCULS AUXILIAIRES ET COMPENSATIONS DES RÉSULTATS					MISE AU POINT FISCALE				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13					14	15	16	17	
BR	DE	2	37			a	SAS BIMBALDI ET COMPAGNE		2	29	S. graphique	Compensation									
											237	(0) Arpentage -> 0									
											Total : 237	Écart Cadastre : -0	Total : 0								
												Écart Cadastre Total : -0									
TOTAL																					
		2	37						2	29											

(1) La personne habilitée à établir le document doit identifier chaque parcelle nouvelle, sur l'extrait de plan, par une désignation provisoire sous la forme A, B, C

1.1. PLAN DES EMPRISES A ECHANGER ENTRE LA VILLE DE VIAS ET LA SOCIETE IMMALDI



6.6. PLAN TOPOGRAPHIQUE



GÉOMÈTRES-EXPERTS
SAINT-LOUIS-DE-MONTFERRAT

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE VIAS

Requalification du Chemin des Litanies
Chemin des Caminières
Impasse des Claux du Loup

PLAN TOPOGRAPHIQUE

PLAN DE PREPARATION DES


EMPRISES

PLANCHE 4/5

Echelle : 1/250

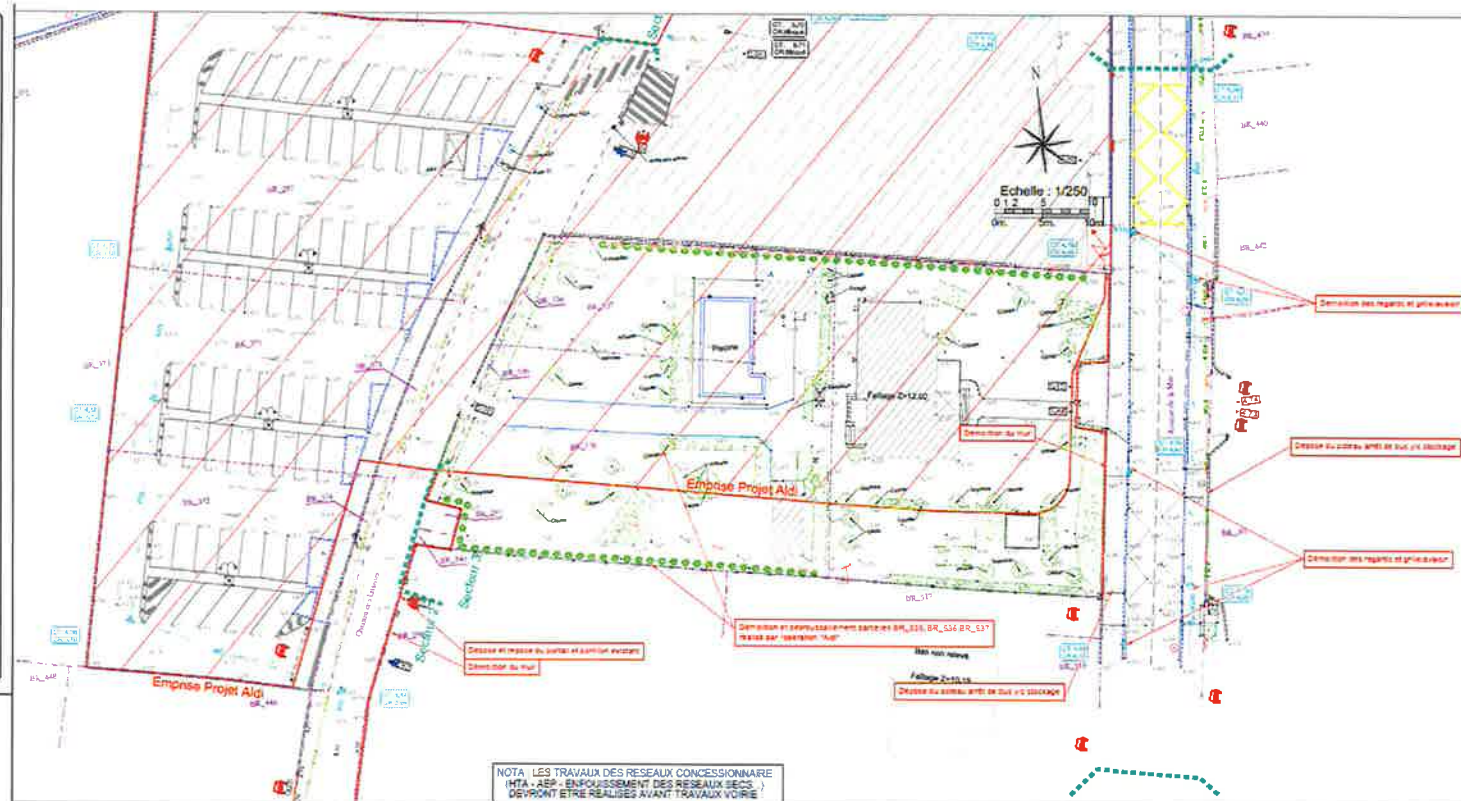
PRO 03.1d

PLAN TOPOGRAPHIQUE ISSU DU CABINET DE GEOMETRE SBASS



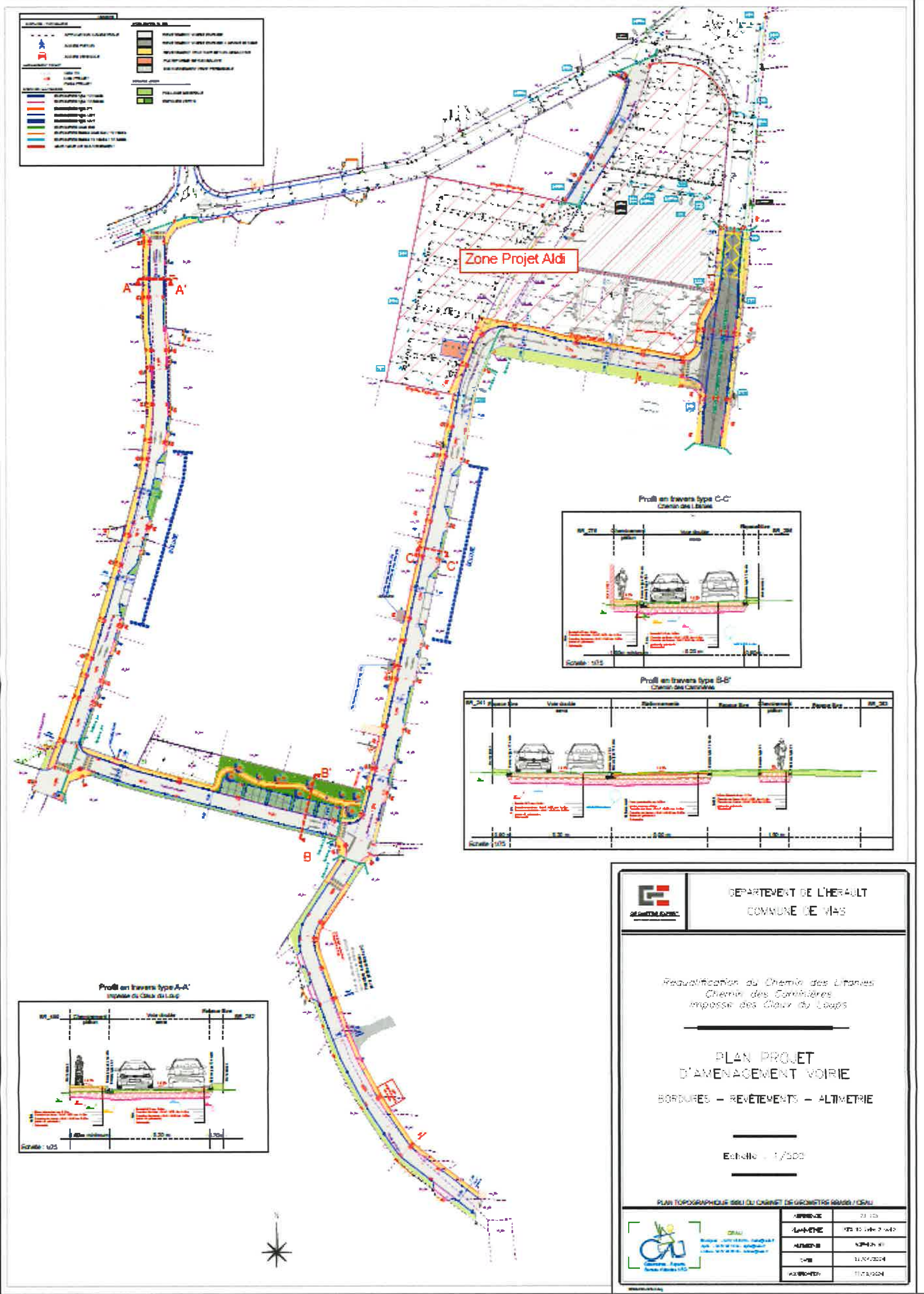
CAU
Topographe - Architecte D.D.M. - Montferrat
Sage - architecte de l'Etat - Montferrat
Cabinet de 107 m² de 10 rue de Montferrat 34

REFERENCE	33 296
PLANIMETRIE	NPN 102 datée 27/04/83
ALTIMETRIE	NAP-IN 60
DATE	12/09/2024
MODIFICATION	-

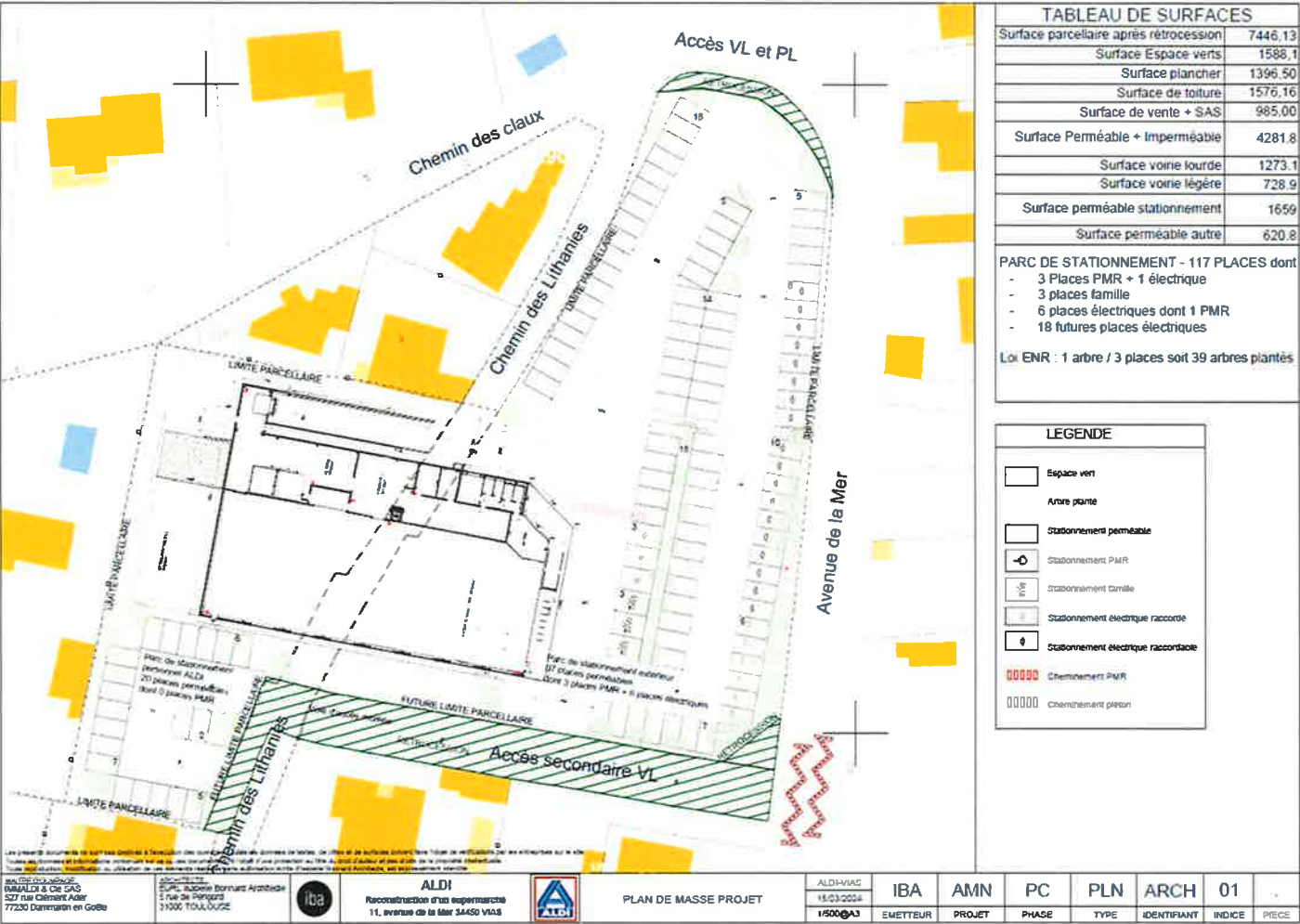


6.7. PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL DU QUARTIER

Accusé de réception en préfecture
034-213403322-20250905-2025-AB-d-DE
Date de télétransmission : 05/09/2025
Date de réception préfecture : 05/09/2025



6.9. PLAN MASSE PERMIS DE CONSTRUIRE ALDI



6.10. PLAN DE ZONE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Zone de Projet Urbain Partenarial - VIAS - Chemin des Litanies



Périmètre de Projet Urbain Partenarial - VIAS - Chemin des Litanies - Secteur 1



6.11. DELIBERATION PUP LITANIES – CONSEIL MUNICIPAL DU 2 MAI 2024

DEPARTEMENT
DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT
DE BEZIERS

COMMUNE
DE
VIAS

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2024-05-02-3a

L'An DEUX MILLE VINGT QUATRE et le 02 MAI

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

Présents :

Mmes et MM. Jordan DARTIER, Bernard SAUCEROTTE, Sandrine MAZARS, Claude DAULACH, Pascale GENIEIS-TORAL, Jacques BOLINCHES, Nicole LEFFRAY-VINCENTS, Jean-Luc PRADES, Muriel PRADES, Pierre ROS, Chantal MESLARD, Elie SOTOMAYOR, Gilbert GIMBERNAT, Maryse OLIVE, Marie SANCHEZ-RUIZ, Carole MAUREL, Carl COIGNARD, Jean-Philippe COMPAN, Sylvie MACEL, Nadine CABANEL, Roger GUERIN, Pascal VIVIANI, Olivier CABASSUT, Sandrine MORONI, Elisabeth CERNEAU, Yvon MARTIN.

Procurations :

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

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

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

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

LE CONTEXTE DU TERRITOIRE DE VIAS

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

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

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

LES PROGRAMMES PRÉVISIONNELS DE CONSTRUCTIONS PRESENTIS

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

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

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

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

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

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

La collectivité a dès lors estimé le besoin de réaliser des aménagements sur l'espace public en matière de voirie et réseaux divers : traitement de carrefours, cheminements doux et requalification de voirie (sécuriser les mobilités douces, assurer un état de voirie qui permet de

¹ Emprise au sol de 0,35 en UC en R+1 y compris de 20%, soit 4400m² de SDP sur un terrain d'assiette de 5 750 m² environ.

supporter les flux à venir), dévoiement de réseaux en lien avec le projet *Aldi* et enfin maillage, extension et renforcement de réseaux secs et humides pour permettre la desserte des opérations.

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

- **Travaux de voirie et requalification du chemin des Litanies, des Caminières et de l'impasse du Clau du Loup en lien avec les opérations à venir sur la zone de PUP :**
 - Elargissement et sécurisation de la chaussée,
 - Création d'une voie nouvelle reliant le chemin des Litanies à l'avenue de la Mer,
 - Création d'une zone de stationnements,
 - Sécurisation des modes doux : piétons et cycles.
- **Travaux de renforcement et de maillage du réseau d'eau potable,**
- **Travaux d'évacuation des eaux usées : création d'un nouveau poste de relèvement,**
- **Travaux de renforcement du réseau d'évacuation des eaux pluviales,**
- **Aménagement d'un carrefour sécurisé à la croisée de l'avenue de la Mer et du chemin des Litanies,**
- **Travaux d'extension de réseau d'éclairage public,**
- **Dévoisement des réseaux électrique et télécom,**
- **Enfouissement des réseaux aériens,**
- **Projet d'aménagement de la nouvelle crèche municipale.**

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

RECAPITULATIF TRAVAUX DE VOIRIE ET RESEAUX - PUP LITANIES

		EUROS HT	TVA	EUROS TTC
TRONCON 1 - Chemin des Litanies Nord	50 ml	200 000,00	20 000,00	220 000,00
TRONCON 2 - Chemin des Litanies Sud	185 ml	415 000,00	83 000,00	498 000,00
TRONCON 3 - Dévoisement Ch des Litanies	50 ml	515 000,00	103 000,00	618 000,00
TRONCON 4a - Prolongement Ch des Litanies	150 ml	335 000,00	67 000,00	402 000,00
TRONCON 4b - Prolongement Ch des Litanies	Réseaux	40 000,00	8 000,00	48 000,00
TRONCON 5 - Chemin des Caminières et Impasse des Clau du Loup	290 ml	540 000,00	108 000,00	648 000,00
Etudes (MDF, géométrie, arboriculture, diagnostics réseaux, Etudes PUP)		100 000,00	20 000,00	120 000,00
MONTANT TOTAL LIE AUX COUTS TRAVAUX		2 045 000,00	409 000,00	2 454 000,00

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

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

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

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

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

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

- Pour **l'opération de construction de logements**, des coûts induits par l'extension de la voie (chemin des Litanies) depuis l'intersection avec le chemin des Caminières : aménagements relatifs au Tronçon 4 du programme des travaux présenté ci-avant. Le montant global de ces travaux est estimé à 375 000 euros HT + 5% de frais d'ingénierie et d'études, **soit un montant estimé à hauteur de 393 750 euros**. Cette somme sera portée à la charge exclusive de l'opération de logements (partie Sud de la zone de PUP)
- Pour **l'opération commerciale**, des coûts induits par la création de la nouvelle voie avec raccordement avec l'avenue de la Mer et des dévoiements de réseaux : aménagements relatifs au Tronçon 3 du présent programme des travaux, relatif au dévoiement du chemin des Litanies (voirie + réseaux), ainsi que remise en état du Tronçon 1, rendus nécessaires par la mise en œuvre du projet tel que travaillé par *Aldi*. Le montant global de ces travaux est estimé à environ 615 000 euros HT auxquels il faut ajouter les 5% d'ingénierie et d'honoraires, soit 645 750 euros et auxquels il faut déduire 14 400 euros pris en charge par le SBI, **soit un montant estimé à hauteur de 631 350 euros**. Cette somme sera portée à la charge exclusive de l'opération commerciale (partie Nord de la zone de PUP).

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

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

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

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

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

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

LES MODALITES DE RÉPARTITION DES COÛTS

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

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

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

Sur cette base :

- La Surface De Plancher potentielle future de 4 400 m² pour le programme de logements, représentera à terme 37,35 % de la SDP du quartier ($4\,400 \times 100 / 11\,781$).
- De la même manière, sur la base de la Surface De Plancher potentielle future de 1 396 m², il peut être considéré que l'apport de la nouvelle opération commerciale à l'échelle du quartier représentera à terme 11,85 % de la SDP totale.

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

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

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

- 374 527 euros la participation fixe au titre de l'opération de logements ($1\,002\,750 \times 37,35\%$) – **soit un montant estimatif de la participation ramené au m² de SDP qui s'élève à : 85,11 euros**
- 118 825,88 euros la participation fixe au titre de l'opération commerciale ($1\,002\,750 \times 11,85\%$) – **soit un montant estimatif de la participation ramené au m² de SDP qui s'élève à : 85,11 euros**

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

- 80 000 euros par le SBL
- 430 000 euros par la commune

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

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

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

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

DÉLAIS DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PLANNING PRÉVISIONNEL

Concernant le programme des équipements publics inscrits au sein de la zone de PUP du chemin des Litaines (cf PJ1), la commune de Vias s'engage à réaliser les travaux dans un délai de dix ans, soit une **réalisation avant le 30 avril 2034**.

MODALITÉS DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS PAR LES OPÉRATEURS ET CONSTRUCTEURS

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

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

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

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

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

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

MODALITÉ DE MODIFICATION DES TERMES DES CONVENTIONS PUP

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

AFFICHAGE ET FORMALITÉS

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

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

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

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

CECI EXPOSE, LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Rapporteur,

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

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

CONSIDÉRANT la nécessité de financer ces travaux via un PUP ;

DELIBERE

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

- APPROUVE le périmètre du PUP Chemin des Litanies, tel qu'il est annexé à la présente délibération, couvrant une superficie de 1,7 hectares environ ;
- APPROUVE le programme des équipements publics à réaliser selon le principe de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs

habitants et usagers des constructions à édifier, ainsi que le mode de répartition entre les différentes opérations de constructions successives.

- **APPROUVE** la durée d'exonération de la taxe d'aménagement de 15 ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la zone de PUP et la limitation à 10 ans de cette même exonération pour chaque signature de convention à compter de sa date d'entrée en vigueur ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout acte administratif et tout document se rapportant à cette affaire.

PJ : 3

- Programme détaillé des équipements publics inscrits à la zone de PUP
- Plan périmétral de la Zone de PUP Chemin des Litanies
- Projet de convention à annexer à chaque autorisation d'urbanisme inscrite dans le périmètre de la zone de PUP

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

Le Secrétaire de Séance

Maître Jordan DARTIER
Maire de VIAS



Le Maire,

Certific sous la responsabilité le caractère exact et véridique de ce que
l'émission que le présent pour être l'objet d'un document
pour être de preuve dans le Tribunal Administratif de Montpellier
Rue de la République 34000 Montpellier
Le présent document est soumis à la responsabilité de l'émission
- Téléchargement : document - responsabilité : le site internet : www.vias.fr

Transmis en recommandé le 05/09/2025
Publié le 05/09/2025

6.12. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE, AOÛT 2025

- CHEMIN DES LITANIES







- SUPERMARCHE ALDI



6.13. VISUELS PROJET ALDI

Accusé de réception en préfecture
034-213403322-20250905-2025-021-ARd-DE
Date de télétransmission : 05/09/2025
Date de réception préfecture : 05/09/2025



