



**COMMUNE DE VALERGUES**  
**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL** de la séance du conseil municipal  
du 20 décembre 2018

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 novembre 2018
2. Approbation du dossier de réalisation de la ZAC des Roselières/Ste Agathe
3. Approbation du programme des équipements publics de la ZAC des Roselières/Ste Agathe
4. Vente parcelles à SPL L'Or Aménagement dans le cadre de la ZAC des Roselières/Ste Agathe (partie B345, B787, B789)
5. Choix marché entretien espaces verts et voiries

Questions diverses

### 1. Approbation du procès-verbal des séances du 20 novembre 2018

### 2. Approbation du dossier de réalisation de la ZAC des Roselières/Ste Agathe

Suite à l'adoption du projet de programme des équipements publics de la ZAC des Roselières qui en constitue l'un des éléments, il revient à la commune de Valergues, qui a pris l'initiative de la création de la zone par délibération du 13 mars 2013, d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

Un dossier de réalisation a été élaboré en conséquence et comprend :

- Une notice de présentation
- Un projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- Un projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps

#### I. Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone

Le projet de programme des équipements publics liste les équipements à réaliser dans la zone, le maître d'ouvrage, leur modalité de financement ainsi que leur destinataire/gestionnaire.

Il prévoit la réalisation des équipements publics d'infrastructures répondant en tout ou partie aux besoins générés par la ZAC, à savoir :

- Les équipements publics d'infrastructure interne au projet et nécessaire à la desserte et à la viabilisation de la ZAC : chaussées (réseau viaire), signalisation, réseaux humides, réseaux secs, espaces verts et plantations.
- Les équipements publics d'infrastructure hors périmètre de ZAC et nécessaires à la réalisation de l'opération : renforcement du réseau d'eau potable, réfection des rues annexes (Berbian, Bourgidou, Bouisset), raccordement piétonnier à la future voie verte, aménagement de la RD 105, aménagement du barreau sud.

#### II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Pour répondre aux objectifs de l'opération, le programme global des constructions, représentant une surface de plancher maximum d'environ 17 000 m<sup>2</sup>, est approuvé.

L'opération est à vocation principale de logements.

Le périmètre de l'opération, d'une superficie d'environ 5,65 ha, comprend à titre indicatif environ 112 logements, répartis de la façon suivante :

- 25% de logements locatifs aidés, soit 28 logements environ
- 75 % de lots à bâtir, soit 84 logements environ.

#### III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

L'aménagement de la ZAC est prévu en 3 phases, jusqu'en 2024, année de clôture prévisionnelle de la concession d'aménagement.

Le bilan prévisionnel de l'opération s'élève à ce jour 8 543 K€ HT en dépenses et 8 644 K€ HT en recettes, sans participation d'équilibre de la commune.

Intitulé	TOTAL	Cumul fin 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
<b>DEPENSES</b>	<b>8 543</b>	<b>360</b>	<b>1 239</b>	<b>2 270</b>	<b>1 310</b>	<b>2 360</b>	<b>180</b>	<b>103</b>	<b>719</b>
ACQUISITIONS	2 376	50	963	646	169	512	1	1	34
ETUDES GENERALES	244	50	129	3	44			17	
TRAVAUX ET HONORAIRES TECHNIQUES	4 434	9	17	1 486	866	1 572	17		468
FRAIS DIVERS	143	74	14	16	14	11	8	6	1
REMUNERATION SOCIETE	775	167	91	98	119	177	76	10	37
FRAIS FINANCIERS	420	11	25	20	98	88	78	69	30
PARTICIPATIONS	150			150					
<b>RECETTES</b>	<b>8 644</b>		<b>29</b>	<b>937</b>	<b>2 401</b>	<b>3 406</b>	<b>1 871</b>		
CESSIONS DE TERRAINS ET DE DROITS A CONSTRUIRE	8 644		29	937	2 401	3 406	1 871		
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>101</b>	<b>-360</b>	<b>-1 211</b>	<b>-1 333</b>	<b>1 091</b>	<b>1 046</b>	<b>1 691</b>	<b>-103</b>	<b>-719</b>
<b>FINANCEMENT</b>	<b>0</b>	<b>397</b>	<b>1 209</b>	<b>1 775</b>	<b>-695</b>	<b>-705</b>	<b>-650</b>	<b>-660</b>	<b>-669</b>
<b>MOBILISATIONS</b>	<b>4 050</b>	<b>397</b>	<b>1 270</b>	<b>2 384</b>					
AVANCES	300	50	50	200					
EMPRUNTS	3 750	347	1 220	2 184					
TVA									
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>4 050</b>		<b>61</b>	<b>609</b>	<b>695</b>	<b>705</b>	<b>650</b>	<b>660</b>	<b>669</b>
AVANCES	300			300					
EMPRUNTS	3 750		61	309	695	705	650	660	669
TVA									
<b>TRESORERIE</b>	<b>101</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>476</b>	<b>871</b>	<b>1 212</b>	<b>2 253</b>	<b>1 490</b>	<b>101</b>



#### **IV. Les compléments à l'étude d'impact**

L'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme précise que « le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ».

2/3

La ZAC des Roselières n'a pas subi de modifications substantielles entraînant des incidences négatives notables sur l'environnement ou un dépassement des seuils fixés au tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement.

Le projet de dossier de réalisation est annexé à la délibération. Il est proposé aux membres du Conseil Municipal de l'approuver. Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, approuve le dossier de réalisation de la ZAC es Roselières/Ste Agathe

#### **3. Approbation du programme des équipements publics de la ZAC des Roselières/Ste Agathe**

La commune de VALERGUES a souhaité répondre à une demande toujours croissante de logements sur son territoire afin de maintenir les jeunes populations sur place et permettre l'urbanisation des derniers espaces disponibles en continuité du centre ancien du village.

Elle a donc envisagé, dans un secteur représentant environ 5,65 ha (périmètre DUP), situé au Sud de la zone urbaine existante, entre le centre-village et le canal du Bas-Rhône, la mise en œuvre d'une opération d'aménagement, sous la forme d'une zone d'aménagement concerté d'une surface de 5,48 ha (périmètre ZAC).

Par délibération en date du 23 mai 2008, le conseil municipal de VALERGUES a décidé d'engager les études préalables au projet de ZAC.

Par délibération en date du 17 mars 2010, le Conseil municipal a défini les objectifs poursuivis par l'opération ainsi que les modalités de la concertation conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme alors en vigueur.

Ces objectifs sont les suivants :

- Créer une offre de logements en adéquation avec les demandes régulières enregistrées par les élus de la commune, par la création d'un nouveau quartier résidentiel dans un souci de mixité sociale,
- Anticiper, en le maîtrisant, le développement de la commune, en adéquation avec les objectifs du SCOT
- Favoriser une croissance compacte du bourg dans le cadre d'un aménagement durable, de qualité, respectueux du caractère villageois de la commune.

1/4

Par délibération du 13 mars 2013, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation. Celle-ci a fait suite à une première délibération du 6 février 2012 ayant approuvé le dossier de création de la ZAC et le bilan de la concertation retirée par délibération du 31 mai 2012 en raison des incertitudes juridiques existantes sur l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2 et la réforme de l'étude d'impact.

Conformément à l'article L.122-1-1 et R122-11 du Code de l'environnement alors en vigueur, par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2012, les modalités de mise à disposition de l'étude d'impact auprès du public ont été arrêtés.

Des observations et des suggestions ont été formulées et, à ce titre, un bilan de celles-ci a été tirée par une délibération en date du 13 février 2013.

Par délibération du Conseil municipal du 13 mars 2013, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC des Roselières et a créé ladite ZAC conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du Code de l'urbanisme. Cette dernière, à titre commercial, portera le nom de ZAC Saint Agathe.

La réalisation de cette opération a été confiée à la SPL L'Or Aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 6 août 2014.

Désormais, il revient à la commune de Valergues, qui a pris l'initiative de la création de la zone, de constituer et d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

Ce dossier contient notamment le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone, lequel doit lui-même faire l'objet d'une approbation conformément à l'article R311-8 du Code de l'Urbanisme.

Aussi, un programme d'équipements publics a été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme.

2/4



**COMMUNE DE VALERGUES**  
**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL** de la séance du conseil municipal  
du 20 décembre 2018

Celui-ci est synthétisé dans le tableau récapitulatif ci-dessous

DESIGNATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE	MAÎTRE D'OUVRAGE	FINANCEMENT	CONCESSIONNAIRE / GESTIONNAIRE PRÉVISIONNEL ULTÉRIEUR
<b>ÉQUIPEMENTS PUBLICS À L'INTÉRIEUR DE LA ZAC</b>			
voiries, stationnements publics, piétonniers, espaces publics paysagers dont bassins de rétention, éclairage public et mobilier urbain	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	commune de Valergues
les points d'apport volontaires pour le tri des déchets	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	Pays de l'Or
assainissement en Eaux Usées	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	Pays de l'Or
assainissement en Eaux Pluviales	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	commune de Valergues
Adduction d'Eau Potable	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	Pays de l'Or
Raccordement en assainissement et eau potable des lots donnant rue du Berbian	Pays de l'Or	100% ZAC	Pays de l'Or
Raccordement en assainissement et eau potable des lots donnant chemin du Bourgidou	Pays de l'Or	100% ZAC	Pays de l'Or
Défense Incendie	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	Pays de l'Or et Commune de Valergues
Adduction d'Eau Brute	BRL	100% ZAC	BRL
Alimentation électrique	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	ENEDIS
Alimentation en gaz	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	GRDF
Télécommunications	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	commune de Valergues

<b>ÉQUIPEMENTS PUBLICS HORS ZAC</b>			
Renforcement du réseau d'Eau Potable (Avenue de la Gare)	Pays de l'Or	60 % ZAC, 40% Pays de l'Or	Pays de l'Or
réfection de la rue du Berbian	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	Commune de Valergues
raccordement piétonnier à la future Voie Cyclable	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	Commune de Valergues
travaux de sécurisation de l'accès à la RD105	Département	100% ZAC	Département
remise en état du chemin du Bourgidou	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	Commune de Valergues
remise en état du chemin de Bouisset	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	Commune de Valergues
réalisation du barreau Sud	Aménageur (ouvrages remis à la commune de Valergues dans le cadre de la concession d'aménagement)	100% ZAC	Commune de Valergues
aménagement de la RD105	Département	100% ZAC	Département
Renforcement réseaux eaux usées	Pays de l'Or	100% ZAC	Pays de l'Or



**COMMUNE DE VALERGUES**  
**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL** de la séance du conseil municipal  
du 20 décembre 2018

Le programme comportant des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or et au Département de l'Hérault, ces collectivités ont donné leur accord sur le principe de la réalisation des équipements les concernant, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal d'approuver le projet de programme des équipements publics complet de la ZAC des Roselières/Ste Agathe.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, approuve le dossier de réalisation de la ZAC des Roselières/Ste Agathe.

**4. Vente parcelles à SPL L'Or Aménagement dans le cadre de la ZAC des Roselières/Ste Agathe (partie B345, B787, B789)**

La commune de Valergues a missionné l'Or Aménagement pour la réalisation de la ZAC des Roselières, aujourd'hui désignée Ste Agathe, par le biais d'une concession d'aménagement. Dans le cadre de cette concession, l'Or Aménagement doit acquérir l'ensemble du foncier nécessaire à la bonne réalisation de l'opération.

Le conseil municipal a délibéré favorablement sur ce sujet le 28 novembre 2018, mais la surface de la partie de parcelle à détacher de la parcelle B345 est apparue comme erronée suite à l'établissement du document d'arpentage (2 468 m<sup>2</sup> au lieu de 2 514 m<sup>2</sup>).

Le conseil municipal doit donc se prononcer à nouveau et donner autorisation au maire pour signer toute pièce relative à ces ventes selon les caractéristiques ci-dessous indiquées (avis de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 12/12/2018) :

N° Parcelle	Lieu-dit	Superficie (m <sup>2</sup> environ)	Prix/m <sup>2</sup> (toutes indemnités comprises)
PARTIE B 345	Le Berbian	2 468 m <sup>2</sup>	30 €
B 787	Le Berbian	1 290 m <sup>2</sup>	6 €
B 789	Le Berbian	1 526 m <sup>2</sup>	6 €
Soit un total d'environ 90 936 €, toutes indemnités comprises (remploi de 5 %)			

Ces terrains seront cédés aux conditions habituelles en matière de vente d'immeuble,

- ✓ Le paiement interviendra comptant au jour de la signature de l'acte authentique,
- ✓ Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la cession seront supportés par L'OR AMENAGEMENT,
- ✓ Les contributions et taxes de toute nature auxquelles le bien cédé est ou pourra être assujetti seront acquittées par l'acquéreur à compter du jour de la signature de l'acte.

Monsieur le Maire demande au conseil de valider la cession de ces parcelles PARTIE B 345 (2 468 m<sup>2</sup>) – B 787 (1 290 m<sup>2</sup>) et B 789 (1 526 m<sup>2</sup>) ainsi que le prix selon le tableau ci-dessus. Après en avoir délibéré, le conseil accepte la proposition qui lui est faite et autorise Monsieur le Maire à signer toute pièce relative à cette affaire.

**5. Choix marché entretien espaces verts et voiries** pour un montant de 55 420 € qui se décompose en :

- ✓ Nettoyage des rues et places : 8 767 €
- ✓ Entretien des espaces verts : 39 938 €
- ✓ Entretien du jardin des cigales : 6 715 €

Une convention sera signée avec l'Agglomération du Pays de l'Or, gestionnaire du centre de loisirs, pour le remboursement de la quote-part affectée à l'entretien du Jardin des Cigales. Le conseil est invité à valider la proposition de l'entreprise REGIE EMPLOI SERVICES, pour l'année 2019, d'un montant de 55 420 €.

Pas de questions diverses.