



COMMUNE DE VALERGUES
PROCES-VERBAL de la séance du conseil municipal
du 08 FEVRIER 2021

Le huit février deux mille vingt et un, à 17 heures 00, dans la Salle L'Oustau Valerguau de Valergues, s'est tenu la séance du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur le Maire Jean Louis BOUSCARAIN.

Présents :

ASTIER Stéphanie	BOUSCARAIN Jean-Louis	CHARBONNEL Cédric
DIDIER Renaud	DUCROT François	FERRY Armelle
FOUTIEAU Patrice	LIBES Pierre	LIGORA Gérard
NUNEZ Julien	PECQUEUR Fabrice	POHL Catherine
SFARA Laetitia	TORTAJADE Céline	

Nombre de conseillers municipaux	19
Membres en exercice	19
Membres présents :	14
Pouvoirs :	5
suffrages exprimés :	19
TOTAL	19

Pouvoirs

DUBOIS-LAMBERT Sandrine à LIGORA Gérard
BREYSSE Clarisse à DIDIER Renaud
ROVIRA Louis à BOUSCARAIN Jean-Louis
DERAI Alexandra à SFARA Laetitia
BERROKIA Raouti à NUNEZ Julien

Absents excusés

Laetitia Sfara est désignée secrétaire de la séance.

M. le Maire propose à l'assemblée de rajouter la question n° 5 concernant l'enfouissement réseaux Chemin Bourgidou : convention et annexe financière. Accord à l'unanimité.

L'ordre du jour portera sur les points suivants :

1.	Approbation du PV du 19 janvier 2021
2.	Projet urbain Partenarial (PUP) zone AU2
3.	Enfouissement des réseaux – Route Lansargues et Av. F. Mistral /Modification annexe financière
4.	Déclassement d'une partie de la RD105 (PR 3+634 au PR 3+778) entre la Route de Montpellier et la Rue de l'Oliveraie et classement dans voirie communale
5.	Enfouissement réseaux Chemin Bourgidou : convention et annexe financière
	Questions diverses : lecture décision n°2021/02/032 du 02/02/2021

1. Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 19 janvier 2021

Pour : 19 Contre : 0 Abstentions : 0

2. Projet urbain Partenarial (PUP) zone AU2

M. le Maire expose :

I° Contexte et secteur de PUP

La zone AU 2 prévue par le PLU de la commune de Valergues constitue une zone à urbaniser à court - moyen terme, à vocation principale d'habitat. Elle inclut déjà 4 parcelles bâties au Nord du Chemin de Cazals.

Ce secteur, d'une superficie totale de 3,9 ha, est situé à l'est du village. Il est délimité :

- au Nord par le Chemin des Cazals et les parcelles agricoles situées au delà des quelques parcelles bâties longeant ce chemin au Nord et incluses dans le secteur d'extension ;
- à l'Ouest par la zone inondable du Berbian telle que délimitée par le PPRI ;
- au Sud par la Rue du Berbian ;
- à l'Est par le Chemin de Sommières.

Le développement de ce secteur a été identifié comme à forts enjeux et a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au PLU afin d'exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la commune en termes d'aménagement de cette zone.

Cet aménagement nécessite la réalisation d'un programme d'équipements publics significatif à l'échelle de la commune alors que le secteur fait actuellement l'objet de mutations importantes.

Ainsi, deux porteurs de projet se sont manifestés auprès de la commune pour la réalisation d'opérations d'aménagement sur cette zone. Il s'agit :

- d'HECTARE qui porte sur la parcelle n°B62 un projet d'aménagement pour un lotissement de 6 logements
- de l'indivision MALEVILLE qui porte sur la parcelle n°B310 un projet d'aménagement pour un lotissement de 54 logements dont 10 logements locatifs aidés.



COMMUNE DE VALERGUES
PROCES-VERBAL de la séance du conseil municipal
 du 08 FEVRIER 2021

Les équipements publics à réaliser bénéficieront à ces deux opérations, nécessitant la mise en place de conventions de projet urbain partenarial, mais ils bénéficieront également aux autres parcelles incluses à ce secteur et sur lesquelles des projets sont susceptibles de sortir à plus long terme.

Certains de ces équipements relèvent de la compétence de la commune, d'autres de la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or (Eaux Usées – eau potable).

C'est pourquoi la commune, compétente en matière de PLU, et en accord avec l'Agglomération, a décidé d'instituer un périmètre élargi de participation ou « secteur de projet urbain partenarial » conformément à l'article L 332-11-3 II du code de l'urbanisme comprenant les deux projets en cours ainsi que les autres tènements mutables du secteur AU2. Ce secteur de PUP permettra la conclusion de PUP successifs à l'occasion de la réalisation de chaque projet d'aménagement ou de construction au sein de cette zone afin qu'ils participent de façon proportionnelle au coût des équipements publics rendus nécessaires, qu'ils soient encore réalisés ou déjà réalisés.

Sur cette zone et dans les 15 ans de durée de vie du périmètre, il est estimé à ce jour un développement à moyen terme d'environ 70 logements qui nécessiteront la réalisation des équipements ci-dessous indiqués, estimés à ce jour comme suit :

Équipements publics rendus nécessaires	Coût € HT	Quote-part imputable au secteur global de PUP (zone AU2)	Montant correspondant imputable au secteur de PUP (€ HT)
Équipements VRD	578 689,80		578 689,80
Électricité	19 000,00	100%	19 000,00
Chemin de Sommières/Berbian (env 430ml)	102 076,50	100%	102 076,50
Eclairage public	27 350,80	100%	27 350,80
Voirie des Cazals (env 340ml)	46 655,50	100%	46 655,50
Création d'un giratoire	160 851,00	100%	160 851,00
Giratoire – apport foncier (B61P et B262p)	1 576,00	100%	1 576,00
Giratoire – apport foncier (B62p)	11 580,00	100%	11 580,00
Eaux usées (incluant les branchements)	110 600,00	100%	110 600,00
Eau potable (incluant les branchements)	99 000,00	100%	99 000,00
Équipements superstructures/VRD autres	2 196 647,65		171 338,55
Ilôt Rédier (médiathèque)	1 347 400,00	7,8%	105 097,20
Plaine des Sports	569 247,65	7,8%	44 401,35
Cour de l'école	80 000,00	7,8%	6 240,00
Carrefour école	200 000,00	7,8%	15 600,00
Honoraires établissement PUP	11 988,00	100,0%	11 988,00
TOTAL	2 787 325,45		762 016,35

Le coût de ces équipements publics sera réparti entre les différents constructeurs ou aménageurs développant des projets sur ce périmètre, chacun au prorata des besoins générés par son opération.

En fonction de leur localisation précise, tous les tènements fonciers du secteur AU2 ne nécessiteront ou ne bénéficieront néanmoins pas exactement des mêmes équipements et ne seront donc pas tous amenés à participer de manière identique au coût des équipements publics à réaliser.

Peuvent ainsi être identifiés des sous-secteurs :

Équipements à réaliser sur le secteur de PUP	Montant imputable au secteur de PUP (zone AU2)	Ventilation des équipements publics par sous-secteur			Clé de répartition du montant total en fonction des sous-secteurs concernés
		Sous-secteur 1 : Projet indivision Maleville	Sous-secteur 2 : Projet HECTARE	Sous-secteur 3 : Parcelle Nord du chemin des Cazals	
Équipements VRD	578 689,80				
Électricité	19 000,00	X	-	-	100% sous-secteur 1
Chemin de Sommières/Berbian (env 430ml)	102 076,50	X	-	-	100% sous-secteur 1
Eclairage public	27 350,80	X	X	X	Par logements créés, soit X logements créés / 70
Voirie des Cazals (env 340ml)	46 655,50	X	X	X	Par logements créés, soit X logements créés / 70
Création d'un giratoire - travaux	160 851,00	X	X	X	Par logements créés, soit X logements créés / 70
Giratoire – apport foncier (parcelle n°B62p)	11 580,00	-	X (Apport en nature)	-	100% sous-secteur 2
Giratoire – apport foncier (parcelles n°B61p et B262p)	1 576,00	X (Apport en nature)	-	-	100% sous-secteur 1
Eaux usées (incluant les branchements)	110 600,00	X	-	-	100% sous-secteur 1
Eau potable (incluant les branchements)	99 000,00	X	-	-	100% sous-secteur 1



COMMUNE DE VALERGUES
PROCES-VERBAL de la séance du conseil municipal
du 08 FEVRIER 2021

Equipements superstructures/VRD autres	171 338,55				
Ilôt Rédier (médiathèque)	105 097,20	X	X	X	Par logements créés, soit X logements créés / 70
Plain des sports	44 401,35	X	X	X	
Cour de l'école	6 240,00	X	X	X	
Carrefour école	15 600,00	X	X	X	
Ingénierie	11 988,0	51,55%	39,87%	8,58%	Selon % par sous-secteur
TOTAL	762 016,35				

II- Convention de projet urbain partenariat HECTARE

A l'intérieur de ce secteur de PUP, la société HECTARE a manifesté l'intention de réaliser une opération d'aménagement sur le terrain numéroté B62 bordé au Nord par le Chemin des Cazals, à l'Est par le Chemin de Sommières et à l'Ouest et au Sud par la parcelle B 310 sur la commune de Valergues - en zone AU2 au Plan local d'urbanisme approuvé le 3 juillet 2019 par la commune.

Cette opération porte sur la création d'un lotissement dénommé « LA FE DI BIOU » consistant en la réalisation de 6 lots d'habitation individuelle.

Sa réalisation est soumise à la délivrance d'un permis d'aménager et subordonnée à la réalisation préalable de certains équipements publics, tel qu'indiqué précédemment, sous-secteur 2 : projet HECTARE.

La commune de Valergues a admis l'intérêt de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement et donc de réaliser lesdits équipements publics. Pour sa part, la société HECTARE a accepté le principe d'une participation au coût de réalisation de ces équipements publics.

Dans ses conditions, il convient de conclure une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

Au regard des besoins générés par cette opération et des règles de calcul de la participation déniées supra, HECTARE participera au financement des équipements publics identifiés en sous-secteur 2 à hauteur d'un montant de 51 176,78 € HT.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est fixée à 5 ans.

III – Convention de projet urbain partenarial INDIVISION MALEVILE

Toujours à l'intérieur de ce secteur de PUP, l'indivision MALLEVILLE a également manifesté l'intention de réaliser une opération d'aménagement sur le terrain numéroté B310 et situé chemin des Cazals sur la commune de Valergues - en zone AU2 au Plan local d'urbanisme approuvé le 3 juillet 2019 par la commune.

Cette opération porte sur la création d'un lotissement dénommé « MAS MEZERAN » consistant en la création de 44 logements libres et 10 logements locatifs aidés.

Sa réalisation est soumise à la délivrance d'un permis d'aménager et est subordonnée à la réalisation préalable de certains équipements publics, tel qu'indiqué précédemment, sous-secteur 1 : projet Indivision Maleville.

La commune de Valergues et l'Agglomération a admis l'intérêt de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement et donc de réaliser lesdits équipements publics. Pour sa part, l'indivision MALEVILLE a accepté le principe d'une participation au coût de réalisation de ces équipements publics.

Dans ses conditions, il convient de conclure une convention de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

Au regard des besoins générés par cette opération et des règles de calcul de la participation déniées supra, l'indivision MALEVILLE participera au financement des équipements publics identifiés en sous-secteur 1 à hauteur d'un montant de 651 783,58 € HT.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est fixée à 5 ans.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- D'instituer, conformément à l'article L332-11-3 II du code de l'urbanisme, un périmètre élargi de participation, dit secteur de PUP, sur la zone AU2 du PLU de la commune ;
- Approuve la mise en place de ce secteur de PUP pour une durée de 15 ans ;
- Approuve, tels que ci-dessus précisés, les équipements publics nécessaires à l'aménagement de ce secteur et les modalités de prise en charge financière de leur coût par les constructeurs et aménageurs qui se livrent à des opérations à l'intérieur de celui-ci en fonction des besoins générés par leurs futurs habitants ou usagers, que ces équipements soient encore à réaliser ou déjà réalisés ;



COMMUNE DE VALERGUES
PROCES-VERBAL de la séance du conseil municipal
du 08 FEVRIER 2021

- Approuve la convention de projet urbain partenarial nécessaire à la réalisation de l'opération du lotissement « LA FE DI BIOU » à passer entre la commune de Valergues et la société HECTARE
- Approuve la convention de projet urbain partenarial nécessaire à la réalisation de l'opération du lotissement « MAS MEZERAN » à passer entre la commune de Valergues, l'Agglomération du Pays de L'Or (pour la partie réseaux humides) et l'indivision MALLEVILLE
- De préciser que la durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement, pour ces deux projets, est fixée, en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, à 5 ans.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer lesdites conventions

Pour : 19 Contre : 0 Abstentions : 0

3. Enfouissement des réseaux Route de Lansargues et Av. F. Mistral / modification annexe financière

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée délibérante que le conseil municipal a validé par délibération n°16/01072020 du 1^{er} juillet 2020 le plan de financement des travaux pour un montant de 172 396,74 € dont dépense prévisionnelle de la commune d'un montant de 72 743,69 € concernant l'enfouissement des réseaux Route de Lansargues et Avenue Frédéric Mistral. Hérault Energies en charge de l'opération nous indique une modification du plan de financement comme suit :

<u>L'estimation des dépenses de l'opération TTC (honoraires, études et travaux) s'élève à :</u>	
Travaux électricité	81 058,39 €
Travaux éclairage public	69 398,05 €
Travaux de télécommunications.....	19 864,26 €
TOTAL opération.....	170 320,70 €
<u>Le financement de l'opération:</u>	
Financement Hérault Energies.....	47 568,48 €
La TVA sur les travaux d'électricité et éclairage public (récupérée par Hérault Energies).	24 321,90 €
Financement Hérault Energies sur les travaux d'éclairage public.....	20 000,00 €
Subvention récupérée par Hérault Energies	6 100,00 €
TOTAL.....	97 990,38 €
Dépense prévisionnelle de la collectivité et de	72 330,32 €

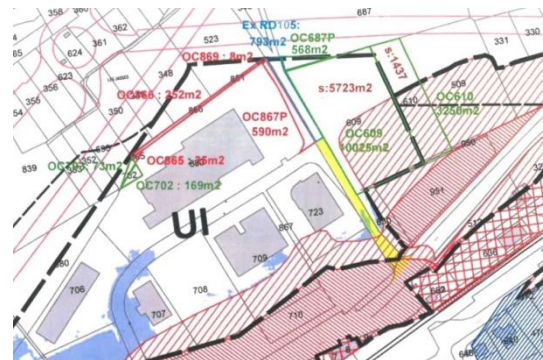
Montant de la dépense totale à inscrire par la collectivité à son budget est de **72 330,32 € (- 413,37 €)**.

Le conseil municipal accepte de modifier l'annexe financière comme ci-dessus indiqué.

Pour : 19 Contre : 0 Abstentions : 0

4. Déclassement d'une partie de la RD 105 (PR3+634 au PR 3+778) entre la Route de Montpellier et la Rue de l'Oliveraie et classement dans la voirie communale

Le Maire expose à l'assemblée que suite aux travaux de la ligne LGV et de la déviation de la RN 113, il subsiste une partie de la RD 105 (cf. plan ci-contre en jaune) appartenant au Conseil Départemental. Cette portion de route doit être intégrée dans la voirie communale.



Ceci exposé Monsieur le Maire propose au conseil de demander le déclassement de la section de route départementale n° 105 et d'approuver le classement de cette section de route dans le domaine public communal.

Le Conseil Municipal accepte le déclassement de la section de route départementale n° 105 et approuve le classement de cette section de route dans le domaine public communal.

Pour : 19 Contre : 0 Abstentions : 0

5. Enfouissement des réseaux Chemin du Bourgidou (convention et annexe financière)

Le conseil municipal a validé par délibération n°04/30092020 du 30 septembre 2020 le plan de financement prévisionnel des travaux pour un montant de 102 273,69 € dont dépense prévisionnelle de la commune d'un montant de 43 484,35 € concernant l'enfouissement des réseaux Chemin du Bourgidou. Hérault Energies en charge de l'opération nous demande de signer la convention et de valider l'annexe financière :

<u>L'estimation des dépenses de l'opération TTC s'élève à :</u>	
Travaux électricité	49 383,53 €
Travaux éclairage public	23 946,65 €



COMMUNE DE VALERGUES
PROCES-VERBAL de la séance du conseil municipal
du 08 FEVRIER 2021

Travaux de télécommunications.....	28 943,51 €
TOTAL opération.....	102 273,69 €
<u>Le financement de l'opération:</u>	
Financement Hérault Energies.....	29 250,25 €
La TVA sur les travaux d'électricité et éclairage public (récupérée par Hérault Energies).	7 597,46 €
Financement Hérault Energies sur les travaux d'éclairage public.....	3 684,10 €
Subvention récupérée par Hérault Energies	6 100,00 €
TOTAL.....	46 631,81 €
Dépense prévisionnelle de la collectivité et de	55 641,88 €

Montant de la dépense totale à inscrire par la collectivité à son budget est de **55 641,88 € (+ 12 157,53 €)**.

Le conseil municipal accepte de modifier l'annexe financière comme ci-dessus indiqué ainsi que la signature de la convention.

Pour : 19 Contre : 0 Abstentions : 0

Questions diverses :

- ✓ Lecture de la décision n° 2021/02/032 du 02/02/2021 autorisant à défendre : contentieux Brousse

Point COVID-19 :

La directrice de l'école primaire a été prise à partie par des associations et des parents d'élèves concernant la procédure à mettre en œuvre lorsque qu'un enfant est positif à la COVID-19. La directrice suit le protocole indiqué par l'Inspection Académique. De même, la directrice n'a pas à diffuser à qui que ce soit l'identité de l'enfant positif à la COVID-19, ceci en raison du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire déclare la séance close à 17 h 55.

Le Maire, Jean-Louis BOUSCARAIN