

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 27 mai 2013**  
~~~~~

**ZAC LA CROIX-APPROBATION DU DOSSIER DE RÉALISATION
TRANCHE I "AMÉNAGEMENT DU COEUR DE ZAC".**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 27 mai 2013 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Etaient présents ou
représentés :

M. Philippe SALASC, M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Jean-Marcel JOVER, Mme Sylvie CONTRERAS, Mme Maguelonne SUQUET, M. René GOMEZ, M. Robert POUJOL, M. Jean-Pierre DURET, M. Claude CARCELLER, M. Louis VILLARET, M. André YVANEZ, M. Jacques DONNADIEU, Mme Martine BONNET, M. Bernard DOUYSET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Franck DELPLACE, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Michel COUSTOL, M. Jean-François RUIZ, Mme Agnès CONSTANT, Mme Fabienne GALVEZ, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, M. Eric PALOC, M. Sébastien LAINE, M. David CABLAT, Monsieur Christian DOUCE, Madame Monique GIBERT, Madame Danielle MORALES -Mme Nicole MORERE suppléant de M. Jérôme CASSEVILLE, Mme Claudine DELERIS suppléant de Mme Anne-Marie DEJEAN, M. Alain CALAS suppléant de Mme Marie-Claude BEDES, M. François BECKER suppléant de M. Bernard JEREZ, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND

Procurations :

M. Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE à M. Philippe SALASC, M. Jean-Claude MARC à M. Jacques DONNADIEU

Excusés :

M. Gérard CABELLO

Absents :

M. Maurice DEJEAN, M. Christian LASSALVY, M. Eric CORBEAU, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Frédéric GREZES, M. Robert SIEGEL, Mme Florence QUINONERO, M. Pascal DELIEUZE, Mme Catherine JOSIEN, M. Jean Pierre VANLUGGENE

Quorum : 25	Présents : 35	Votants : 37	Pour 37 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Vu que dans le cadre de sa compétence développement économique et aménagement du territoire, la communauté de communes a décidé d'aménager la Zone d'Aménagement Concerté La Croix, sur la commune de Gignac,

Vu l'article L.311-1 du code l'urbanisme,

Vu que le Conseil communautaire du 19 mars 2007 a voté favorablement pour la définition du périmètre de la Z.A.C la Croix,

Vu que le dossier de création modifié a été approuvé par délibération du 18 avril 2011,

Vu que suite aux enquêtes publiques qui se sont déroulées du 10 avril au 15 mai 2012, la Z.A.C la Croix a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 12-III-058 du 11 juillet 2012,

Considérant que le projet de la Z.A.C La Croix d'une superficie de 27.5 hectares sera réalisé en trois tranches séparées correspondant à des tranches fonctionnelles et temporelles :

- La première tranche qui correspond à la requalification et l'extension de la zone commerciale existante. La tranche 1bis qui correspond à la libération du foncier pour l'implantation de la nouvelle gare routière.
- La tranche 2 qui correspond à la création d'un quartier de 200 logements environ.
- La tranche 3 qui correspond à l'extension commerciale et l'aménagement d'un parc paysager.

Considérant que les travaux d'aménagement de la première tranche « Aménagement du Cœur de Z.A.C » de la ZAC la Croix comprennent principalement la viabilisation des lots par la création de voiries et de réseaux reliés aux installations existantes, la création de plusieurs parcs de stationnement ouverts au public et de nombreux espaces verts :

- la requalification du rond point de Camalcé,
- l'aménagement de l'avenue de Lodève,
- la création d'une nouvelle voie de raccordement entre l'avenue de Lodève et le rond point de Camalcé,
- la requalification des principaux carrefours d'entrée dans Gignac, côté ZAC,
- l'aménagement de la voirie de desserte local des commerces dans la ZAC,
- l'aménagement des aires de stationnement principales aux extrémités de la zone des commerces,
- la déviation de certains réseaux existants, notamment sur la section de la RN109 à abandonner,
- la réalisation de réseaux secs, notamment deux postes de transformation,
- la réalisation des réseaux humides,
- la réalisation des réseaux d'eaux usées (gravitaire et refoulement), y compris un poste de relevage,

- la réalisation du réseau d'assainissement des eaux pluviales, y compris les ouvrages de dépollution et de rétention.

Considérant qu'elle comprend également la création de réserves foncières à vocation d'équipements publics,

Vu que conformément à l'article R.311-6 du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur,

Vu que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gignac approuvé par délibération du 27 septembre 2012, a intégré les règles applicables à la Z.A.C La Croix,

Vu que conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation est composé :

- d'un programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- d'un programme global des constructions à réaliser,
- des modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps
- de l'étude d'impact actualisée.

Vu que la superficie prévisionnelle à commercialiser est de 21 676m² de surface de plancher pour une emprise de 27 747m², dont le découpage prévisionnel est de 26 lots (cf. annexe plan d'aménagement et tableau des superficies).

Considérant que le financement des aménagements sera effectué :

- par la vente des lots viabilisés dont le montant est fixé à 275/m² de surface de plancher potentielle,
- par le paiement d'une participation des constructeurs autonomes au cout des équipements de la zone, dont le montant est fixé à 205€/m² de surface de plancher. Cette participation sera exigible via la convention de participation (dont le modèle est annexé) à fournir au dépôt des permis de construire, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Considérant que l'équilibre prévisionnel du financement échelonné dans le temps s'établit comme présenté en annexe de la présente délibération,

Le dossier de réalisation de la Tranche I est consultable au siège de la communauté de communes.

**Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'approuver le programme global des équipements publics à réaliser sur la Tranche I "Aménagement du cœur de ZAC" de la Z.A.C La Croix à Gignac, conformément aux articles R.311-7 et R.311-9 du Code de l'urbanisme,
- d'approuver le dossier de réalisation de la Tranche I "Aménagement du Cœur de ZAC" de la Z.A.C La Croix à Gignac, conformément aux articles R.311-7 et R.311-9 du code de l'urbanisme,
- d'approuver le prix de cession des lots viabilisés, fixé à 275€/m² de surface de plancher permettant de financer la réalisation des travaux de viabilisation de la Tranche I "Aménagement du cœur de ZAC" de la Z.A.C La Croix,
- d'approuver le modèle de convention de participation et le montant des participations des constructeurs autonomes au coût d'équipement de la Tranche I "Aménagement du cœur de ZAC" de la Z.A.C La Croix, fixé à 205€/m² de surface de plancher, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme,
- d'autoriser Monsieur le Président à effectuer les mesures de publicité et d'information relatives à la présente délibération, conformément à l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer toutes les pièces afférentes à cette affaire,
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter toutes demandes de financement afférentes à cette affaire.

Transmission au Représentant de l'Etat

N° 812 le 30/05/2013

Publication le 30/05/2013

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20130527-lmc156684-DE-I-I

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes



Z.A.C LA CROIX - GIGNAC

TRANCHE I « AMENAGEMENT DU CŒUR DE Z.A.C »

CONVENTION DE PARTICIPATION

Participation conventionnelle du constructeur autonome au financement des équipements publics préalable à la délivrance d'autorisation d'occuper le sol (article L311-4 du code de l'urbanisme)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La communauté de communes Vallée de l'Hérault, domiciliée à Gignac, 2 parc d'activités de Camalcé, représentée par son Président, Monsieur Louis Villaret, dûment délégué à cet effet par une délibération en date du 14 avril 2008, ci-après dénommée « communauté de communes Vallée de l'Hérault »,

D'UNE PART,

ET

M. et/ou Mme..... ou la société, représentée pardont le siège social ou l'adresse est située à, ci-après dénommée « le Constructeur ».

D'AUTRE PART.

IL EST EXPOSE CE SUI SUIT

Le conseil communautaire du 19 mars 2007 a voté favorablement pour la définition du périmètre de la Z.A.C la Croix.

Par délibération du 18 avril 2011, le dossier de création modifié a été approuvé.

Par délibération du 25 juin 2012, le conseil communautaire a approuvé la déclaration de projet relative à la Z.A.C La Croix.

Par arrêté préfectoral n° 12-III-058 du 11 juillet 2012, la Z.A.C La Croix a été déclarée d'utilité publique.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gignac a été approuvé par délibération du 27 septembre 2012, intégrant les règles applicables à la Z.A.C La Croix.

Le dossier de réalisation de la tranche I « Aménagement du cœur de Z.A.C » et le programme des équipements publics de la zone ont été approuvés par délibération communautaire du 27 mai 2013, conformément aux articles R.311-7 et R.311-9 du code de l'urbanisme.

Le périmètre de la Z.A.C La Croix est exclu de la Taxe d'Aménagement part communale.

Le constructeur souhaite réaliser sur sa parcelle un programme de construction conformément aux règles du PLU et ses annexes. Le constructeur n'a pas acquis cette parcelle auprès de la communauté de communes Vallée de l'Hérault, aménageur.

En application de l'article L.331-4 du code de l'urbanisme, la présente convention a pour objet de déterminer les conditions (montant et modalités de règlement) de participation du Constructeur au coût des équipements de la tranche I de la Z.A.C La Croix.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE I – OBJET DES TRAVAUX

Le constructeur souhaite réaliser ou faire réaliser sur la parcelle, dont il est propriétaire, cadastrée, un programme de construction, pour une surface dem² de surface de plancher à créer.

ARTICLE 2 – MONTANT DE LA PARTICIPATION

Au regard du programme des équipements publics de la Tranche I « Aménagement du cœur de Z.A.C », estimé à 5 749 750€ HT, le montant de la participation due par les constructeurs a été fixée à **205€/m²** de surface de plancher à créer, approuvé par délibération du 27 mai 2013. Le détail du coût des équipements publics est le suivant :

Désignation des travaux	Montant total HT	Surface de plancher maximale autorisée (m ²)	cout/m ² de SDPmax autorisée
Terrassement	476 263,70 €	27 746	17 €
Voirie (hors revêtement béton)	1 564 967,60 €	27 746	56 €
Réseaux humides hors réseaux d'eaux pluviales	681 299,00 €	27 746	25 €
Réseaux secs	1 164 714,40 €	27 746	42 €
Revêtement béton et Mobilier urbain	723 406,00 €	27 746	26 €
Espace vert	280 911,35 €	27 746	10 €
5% Imprévus	244 578,10 €	27 746	9 €
Total travaux VRD hors réseaux EP	5 136 140,15 €	27 746	185 €
Réseaux d'eaux pluviales	584 390,00 €	31 196	19 €
5% Imprévus	29 219,50 €	31 196	1 €
Total réseaux eaux pluviales*	613 609,50 €		20 €

TOTAL COUT TRAVAUX	5 749 749,65 €		205 €
---------------------------	-----------------------	--	--------------

* L'emprise du réseau d'eaux pluviales est supérieure à l'emprise de la tranche I car il correspond à un bassin versant. Ainsi, il dessert un volume plus important 31 196m² de SDP au lieu de 27 746m² de SDP pour les autres réseaux.

Au regard de la destination de la construction et du programme des équipements, le montant de la participation due par le Constructeur s'élève à titre prévisionnel à€(montant en lettres) soitm² de SDP x 205€.

Le montant définitif sera fixé en fonction du nombre de m² de surface de plancher dont la construction sera autorisée par le permis de construire.

ARTICLE 3 – MODALITES DE VERSEMENT

En exécution d'un titre de recette émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, le constructeur procédera au paiement de la participation ci-dessus déterminée en trois versements échelonnés comme suit :

- 10% du montant de la participation cautionné au moment du dépôt de permis, encaisser à l'obtention du permis
- 45% du montant de la participation à la date de purge définitive (de tout recours) du permis de construire.
- Le solde, douze mois après la délivrance du permis de construire

Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le constructeur de son obligation de payer à la date prévue.

ARTICLE 4 – INDEXATION

Les versements prévus à l'article 3 sont indexés sur l'indice national des travaux publics TP01, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/I₀ :

I₀ est l'indice du mois de décembre 2012, soit I₀ = 702.1

I est le dernier indice publié à la date de chaque échéance considérée.

ARTICLE 5 – TRANSFERT DE PERMIS - MUTATION

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet des contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur successif, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 6 – DEGREVEMENT

En cas de modification du permis de construire entraînant une diminution ou la suppression de la participation, ou de péremption du permis de construire, la somme correspondante est restituée au constructeur si le versement a été effectué.

Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

ARTICLE 7 – LITIGE

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Montpellier.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L.332-30 du code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la communauté de communes Vallée de l'Hérault dans un délai de deux mois à compter de la réception par le constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 8 – TAXE AMENAGEMENT

La participation conventionnelle au financement des équipements publics dans la tranche I de la Z.A.C La Croix se substitue à la Taxe d'Aménagement part communale.

Elle ne se substitue pas aux autres participations exigibles par la commune de Gignac au moment de la délivrance de l'autorisation d'occuper le sol.

ARTICLE 9 - EFFETS

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le constructeur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

Pour la communauté de communes Vallée de l'Hérault, en son siège à Gignac

Pour le constructeur :

Fait à Gignac

Le

En trois exemplaires originaux,

**Pour la Communauté de Communes
Vallée de l'Hérault
Monsieur le Président**

Pour le Constructeur