



COMPTE RENDU DE RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

République Française
Département de l'Hérault
Canton de Murviel lès Béziers

Séance ordinaire du mercredi 17 février 2021

Le Conseil Municipal de la Commune de Pailhès, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, à 19 h,

Nombre de Conseillers

En exercice	14
Présents	11
Procurations	2
Votant	13

Date de la convocation
10/02/2021

Président Robert SOUQUE.
Présents AVARGUEZ Jean-Michel, BADUEL Didier, CHARPENTRAT Audrey, GARCIA Pierre-Alain, GERARD Alexandre, GROUSSELLE Didier, HOSTE Guillaume, MALRIC Alain, PEREZ Héléne, RUIZ Christelle.
Absents ayant donné pouvoir : ELZO Virginie à BADUEL Didier, GENEVET Romain à MALRIC Alain
Absente : CARQUET Sonja
Secrétaire de séance : HOSTE Guillaume

Délibération : Monsieur le Maire,

Demande aux membres du conseil municipal l'ajout de la délibération 2021/8

2021/6 : Projet centrale au sol lieudit Puech Arnaud

Expose au Conseil Municipal le projet d'une Centrale Solaire au sol, sur le territoire de la commune de Pailhès, situé sur l'ancienne décharge ainsi que quelques terrains adjacents en friches. Plus précisément, ce projet se situe sur un ensemble parcellaire localisé au lieudit Puech Arnaud 34490 PAILHES ;

Expose l'intérêt pour la commune :

- d'affirmer son engagement dans le développement durable
- de se positionner en tant qu'acteur pour les énergies renouvelables
- de valoriser un espace en friches, soumis à des dépôts sauvages illégaux
- de bénéficier des retombées locatives et fiscales issues du projet

Au-delà de l'aspect environnemental pertinent de la mise en œuvre de projets d'énergies renouvelables, la Commune de Pailhès rappelle ici qu'elle attache une grande importance à la réalisation de ce projet car le site retenu est situé sur un terrain artificialisé et en friche, aujourd'hui sans usage et soumis à des dépôts sauvages illégaux. Enfin le projet permettra également à la commune de bénéficier d'un loyer annuel et de retombées fiscales.

Le Conseil Municipal,

EMET un avis favorable de principe sur le projet de développement d'une Centrale Solaire au Sol sur le territoire de la Commune, sur l'ancienne décharge et quelques parcelles en friches au lieudit Puech Arnaud, et autorise la/les société(s) à effectuer les études nécessaires à la réalisation de ce projet.

PRECISE que cette délibération n'engage en rien la commune vis-à-vis des entreprises

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire au bon développement du projet, et en particulier la promesse de bail.

Voté à l'unanimité

2021/7 : Cession parcelle D 641 Commune à DUPUIS Hugo

Expose au Conseil Municipal que la commune doit céder la parcelle D 641 à Monsieur DUPUIS Hugo afin de régulariser la situation précédente.

Rappelle la délibération 2019/33 bis relative à la régularisation de l'alignement de cette propriété

Précise que cet échange se fera pour une soulte d'un euro. De plus tous les frais afférents à cette cession seront à la charge de Monsieur DUPUIS Hugo

Voté à 12 voix Pour 1 Abstention

2021/8 : Instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP)

1 – OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

La présente délibération a pour objet de formuler un avis sur la mise en place d'un périmètre de projet urbain partenarial à Pailhès venant compléter les conventions de PUP signées les 7 avril 2014 par M. le Maire de Pailhès et 10 décembre 2020 par M. le Président de la Communauté de communes des Avant-Monts liées à la réalisation du lotissement Lou Pastre. Le présent périmètre de convention s'inscrit dans la continuité du lotissement, en zone IAU3 et IIAU4 du Plan Local d'Urbanisme de Pailhès issu de la modification simplifiée du PLU approuvée le 27 juillet 2020.

Le projet urbain partenarial est apparu comme l'outil le plus adapté pour répondre à la problématique de réalisation des équipements publics suivants :

- Aménagement de la RD33 (réalisation d'une voie douce),
- Liaison piétonne,
- Plateau traversant desservant l'opération,
- Extensions des réseaux publics Télécoms
- Extension des réseaux d'électricité,
- Sécurisation des accès et réaménagement des écoles de Pailhès,

En application du I de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme (instauré par la loi ALUR), la Commune peut : « *Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et [...] la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme* ».

Les conventions signées en lien avec le lotissement *Lou Pastre* et son extension sud, ont permis le financement de la quote-part du montant des travaux liés à la réalisation des équipements publics et proportionnée aux besoins induits.

Le projet d'aménagement de M. Taillades s'inscrit en continuité de ce lotissement, les futurs habitants des quatre lots prévus bénéficieront des équipements en cours de réalisation et en partie financés par les pétitionnaires des autorisations d'urbanisme ayant abouti à la réalisation du lotissement Lou Pastre.

Il convient dans un souci d'égalité des citoyens devant les charges publiques et dans le respect du principe de proportionnalité d'assigner le projet d'aménagement porté par M. Taillades au versement d'une participation pour le financement de ces équipements.

2 – LE CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Le périmètre du projet urbain partenarial tel que reporté en annexe de la présente délibération (Annexe 1), correspond au projet porté par M. Taillades propriétaires du foncier, s'inscrivant dans la continuité du lotissement Lou Pastre. Son emprise foncière s'inscrit sur les zones IAU3 et IIAU4 du PLU de Pailhès.

3 – LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS DANS LE PÉRIMÈTRE DU PUP

Le projet d'aménagement prévoit l'implantation de quatre lots.

Ce projet d'aménagement doit être intégré aux nombres de lots aménagés en application des deux conventions signées les 7 avril 2014 et 10 décembre 2020 concernant respectivement la création de 29 et 7 lots.

Il ne pourra être mis à la charge des futures pétitionnaires qu'une part proportionnée du montant du programme des équipements publics aux besoins induits par leurs projets.

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

Le programme des équipements publics rendus nécessaires recroisent les programmes ayant fait l'objet des deux premières conventions de PUP susvisées. Ces équipements publics relèvent du domaine public de la commune de Pailhès.

Le programme des équipements publics à réaliser ou en cours de réalisation répondant aux besoins des futurs habitants du projet d'aménagement est le suivant :

- La réalisation d'un plateau traversant sur la RD33 desservant l'opération
- L'extension des réseaux publics Télécoms
- L'extension des réseaux d'électricité
- L'aménagement d'une liaison piétonne
- La réalisation d'une voie douce en bordure de la RD33
- La sécurisation/réaménagement des écoles de Pailhès

<i>Nature de l'équipement</i>	<i>Coût prévisionnel estimé</i>
<i>Plateau traversant</i>	111 805,78 €
<i>Extension des réseaux publics Télécoms</i>	9 200,00 €
<i>Extension des réseaux d'électricité</i>	37 656,00 €
<i>Aménagement de liaisons piétonnes</i>	25 000,00 €
<i>Réalisation d'une voie douce en bordure de la RD33</i>	5 000,00 €
<i>Sécurisation/réaménagement Des écoles de Pailhès</i>	45 000,00 €
Total	278 713,38 €

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

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial est établi à cheval entre la zone 1AU3 et 1AU4 sur le secteur des Taillades. Ces zones constituent l'emprise du lotissement Lou Pastre qui s'est réalisé en deux temps

- Un premier permis d'aménager de 29 lots ayant fait l'objet d'une première convention de PUP signée le 7 avril 2014
- Un second permis d'aménager de 7 lots ayant fait l'objet d'une seconde convention de PUP signée le 10 décembre 2020

La délimitation du périmètre est annexée à la présente délibération (Annexe 1) et inscrite au PLU via une procédure de mise à jour des annexes (arrêté du Président).

Le pétitionnaire de l'opération incluse dans le périmètre de projet urbain partenarial est exempté de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans.

6 – LES MODALITES DE RÉPARTITION DU COÛT

Les modalités de répartition des coûts est établie sur la base de deux taux qui résultent du raisonnement suivant :

- Pour les équipements publics qui disposent d'un lien de causalité direct avec l'opération soumise au périmètre de PUP : la part des participations revenant aux pétitionnaires de l'opération équivaut à la part proportionnelle du nombre de lots total de l'aménagement du secteur des Taillades (zones IAU3 et IIAU4), soit environ 13%.

Le montant de la participation devant mis à la charge des pétitionnaires au titre de ces équipements publics est de **20 626,03 € HT** (cf. tableau ci-contre).

- Les équipements publics qui ont vocation à bénéficier à la totalité de la population de Pailhès : ces équipements publics excèdent les besoins futurs et donc la participation mise à la charge du pétitionnaire équivaut au pourcentage que représente la population nouvelle estimée sur la population totale, soit 4%.

Le montant de la participation devant être mis à la charge des pétitionnaires au titre du financement de ces équipements publics est de **3 315,00 € HT** (cf. tableau ci-contre).

La somme totale devant être mis à la charge du pétitionnaire du permis d'aménager est arrondie à la somme de 24 000,00 € HT. Le projet d'aménagement de M. Taillades étant de quatre lots, cela équivaut à 6 000,00 € par lot réalisé, soit une participation équivalente aux participations conclues dans la convention du 10 décembre 2020.

Les prix exprimés dans le programme des équipements publics sont réputés fermes et forfaitaires.

Il n'est pas prévu de révision de prix, à l'exception de subventions institutionnelles qui viendraient excéder le montant recouvré. Dans ce cas précis, la clause de revoyure est saisie systématiquement (intégrée à chaque convention).

<i>Nature de l'équipement</i>	<i>Coût prévisionnel estimé</i>	<i>Part PUP (13 %)</i>	<i>Part PUP (4%)</i>
<i>Plateau traversant</i>	111 805,78 €	14 534,75 €	
<i>Extension des réseaux publics Télécoms</i>	9 200,00 €	1 196,00 €	
<i>Extension des réseaux d'électricité</i>	37 656,00 €	4 895,28 €	
<i>Aménagement de liaisons piétonnes</i>	25 000,00 €		1 000,00 €
<i>Réalisation d'une voie douce en bordure de la RD33</i>	5 000,00 €		200,00 €
<i>Sécurisation/réaménagement Des écoles de Pailhès</i>	45 000,00 €		2 115,00 €
Total	278 713,38 €	20 626,03 €	3 315,00 €

7 – DÉLAIS DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PLANNING PRÉVISIONNEL

La totalité des équipements publics devra être réalisé avant les 31 décembre 2026.

8 – MODALITÉS DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS PAR LES OPÉRATEURS ET CONSTRUCTEURS

L'opérateur versera à la Commune de Pailhès, à la Communauté de Communes Les Avant-Monts la totalité de la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge dès la délivrance du permis d'aménager de l'opération.

9 – 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, est de 5 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la communauté de communes Les Avant-Monts.

Pour mémoire, la Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif (PFAC en application du 1331-7-1 du code de la santé publique) reste applicable sur le périmètre du PUP, aucun équipement d'assainissement des eaux usées ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP.

10 – AFFICHAGE ET FORMALITÉS

La convention de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenue à la disposition du public au siège de l'intercommunalité Les Avant-Monts et en mairie de Pailhès (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 au siège de l'intercommunalité Les Avant-Monts et en mairie de Pailhès (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 au siège de l'intercommunalité Les Avant-Monts et en mairie (R.332-41 du code de l'urbanisme).

Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexes. Un arrêté du Président de Les Avant-Monts sera pris dans ce sens.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.332-11-3 et L.332-11-4

VU le Plan Local d'Urbanisme de Pailhès en vigueur,

VU les conventions de PUP signées par M. le Maire de Pailhès en date du 7 avril 2014 et du 10 décembre 2020

VU l'arrêté préfectoral n°2017-I-1467 portant modification des compétences de la communauté de communes

« Les Avant-Monts »

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDÉRANT la nécessité de réaliser des travaux d'équipements publics municipaux et intercommunaux dont vont bénéficier les habitants résidant actuellement sur la commune de Pailhès ainsi qu'aux habitants et usagers à venir inclus dans le périmètre annexé,

CONSIDERANT qu'il peut être mis à charge des constructeurs des futurs logements une partie des coûts des futurs équipements ci-dessus présentés,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

FORMULE un avis favorable à la proposition telle que présentée :

- d'instauration d'un périmètre de PUP sur le territoire de Pailhès,
- de définition du programme des équipements publics et leur modalité de financement,
- de la part revenant à la charge des pétitionnaires du périmètre de PUP,
- de signature par M. le Président de la Communauté de communes des Avant-Monts de la convention de PUP telle que rédigée en annexe de la présente délibération.

AUTORISE M. le Maire à notifier cette délibération au Président de la communauté de communes de Les Avant-Monts.

EFFECTUE les modalités d'affichage et de publicité en vigueur.

ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION :

- Périmètre de la zone de PUP
- Projet de convention de PUP

Voté à l'unanimité

Séance levée à 19 h 31