



COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4 : Annexes

4.9 – Les périmètres de ZAC

Révision générale approuvée le 6 mars 2024





DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du Mercredi 02 Mars 2011

Date de la convocation 23 Février 2011	Heure de la séance 18 heures	Lieu de la séance Chapelle des Pénitents ASPIRAN
<p><u>PRÉSENTS</u> : M. CAZORLA Alain, Président de la séance</p> <p>ASPIRAN : M.SATGER Jean-Noël, Mme CAER Michèle, M.TOLOS Joseph, BRIGNAC : M.MARTINEZ Christian, M.VEDEL Jean-Louis, CABRIERES : M.GAIRAUD Francis, M.MATHIEU Alain, CANET : Mme FABRE Maryse, M.FAVIER Marc, M.SEGURA René, CEYRAS : M.LACROIX Jean-Claude, Mme BARRE Berthe, CLERMONT L'HERAULT : M.GARROFE Gilbert, M.SOBELLA Henri, Mme THIERS Odile, M.FABREGUETTES Bernard, M.DIDELET Serge, Mme MILAN Andrée, Mme DELEUZE Elisabeth, M.SERRADJ Ahmed, M.RUIZ Salvador, FONTES : M.BRUN Olivier, M.BAISSE Robert, LACOSTE : M.VENTRE Philippe, M.SANMARTIN Bernard, LIEURAN CABRIERES : M.BLANQUER Alain, MERIFONS : M.OLLIER Pierre, MOUREZE : M.NAVAS Gabriel, M.VALLAT Yves, NEBIAN : M.LIEB François, M.BARDEAU Francis, M.DRUART David, M.ESTEVE Bernard, OCTON : M.COSTE Bernard, M.LUGAGNE Jérôme, PAULHAN : M.SOTO Bernard, M.DUPONT Laurent, M.GIL Claude, M.LOPEZ Daniel, M.QUEROL Jean-François, M.BAUDOT Bernard, SALASC : Mme FONT Chantal, M.COSTES Jean, USCLAS D'HERAULT : M.FOULQUIER-GAZAGNES Bernard, M.RIGAUD Christian, VALMASCLE : M.VALENTINI Gérald, Mlle VALENTINI Martine,</p> <p><u>PROCURATIONS</u> :</p> <p>M.MONTAGNE Thierry à M.TOLOS Joseph ; M.JURQUET Henri à M.CAZORLA Alain ; M.REVEL Claude à Mme FABRE Maryse ; M.BORE Jacques à M.SEGURA René ; M.MALBEC Sylvain à M.FAVIER Marc ; M.MARTINEZ Antoine à M.GARROFE Gilbert ; Mme MIRET Christiane à M.BRUN Olivier ; Mme PUJOL MONNIER Chantal à M.BLANQUER Alain ; M.VIALA Daniel à M.OLLIER Pierre.</p>		

Objet : Z.A.C de la Salamane : Bilan de la concertation – Approbation du dossier de création

Monsieur LIEB rappelle au Conseil Communautaire les différentes étapes du projet de création de la Z.A.C de la Salamane.

La Communauté de Communes du Clermontais qui dispose de la compétence en matière de développement économique, envisage la création d'un nouveau parc d'activités économiques sur un site offrant des terrains plats et

raccordables facilement aux voiries (notamment l'A75) et aux réseaux publics. Le projet est localisé au lieu-dit « La Salamane » et couvre environ 70 hectares.

Il précise que le Conseil Communautaire, par délibération en date du 30 septembre 2009, a défini les objectifs poursuivis et fixé les modalités de la concertation relatifs à la création de la Z.A.C de la Salamane.

Il ajoute que la création de la Z.A.C vise notamment à traduire le projet d'aménagement tel qu'il est défini dans le cadre de la concertation, dans les documents graphiques et réglementaires de la zone et y faire figurer la localisation prévisionnelle des ouvrages et équipements d'intérêt public ainsi que les espaces verts.

L'opération de Z.A.C vise avant tout à définir un secteur innovant et performant d'accueil d'entreprises, et notamment, par l'accessibilité de la zone.

Dans le but d'offrir les meilleures garanties de transparence à la définition des options fondamentales de l'aménagement sur le secteur, il a été proposé d'ouvrir, à compter du 1^{er} novembre 2009, une très large concertation avec toutes les personnes intéressées.

En effet, il convenait d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées à la création de la Z.A.C. Cette concertation visait à une information constante des personnes intéressées sur le contenu du projet pendant toute la durée de son élaboration afin que chacun puisse exprimer ses avis et propositions.

Pour ce faire, il a été mis à disposition un registre de concertation au siège de la Communauté de Communes du Clermontais, et ce à partir du 1^{er} novembre 2009.

Monsieur LIEB poursuit en indiquant que les terrains concernés étaient classés en zone agricole du P.L.U de la commune de Clermont l'Hérault. De ce fait et afin de permettre la création de cette nouvelle zone d'activités, la commune de Clermont l'Hérault a lancé une procédure de révision simplifiée du P.L.U. Cette révision a été approuvée par délibération du conseil municipal de Clermont l'Hérault le 14 septembre 2010, l'objectif étant de classer ces terrains en zone IVAUe.

1. BILAN DE LA CONCERTATION

1.1. Rappel des modalités de la concertation inscrites dans la délibération du 30 septembre 2009

Le Conseil Communautaire, par délibération en date du 30 septembre 2009, a approuvé les modalités de la concertation suivantes :

- Durée de la concertation : du 1^{er} novembre 2009 jusqu'à la date d'approbation du dossier de création
- Réalisation de panneaux de présentation du projet
- Information dans le magazine de la Communauté de Communes du Clermontais
- Organisation d'une réunion publique de présentation du projet
- Consultation de la commune de Clermont l'Hérault pour avis
- Information dans la presse locale par la publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation, sous la rubrique des annonces légales d'un journal local diffusé dans le département
- Mise à disposition, au siège de la Communauté de Communes du Clermontais, d'un dossier des études en cours, avec mise à jour du dossier jusqu'à ce que le Conseil Communautaire tire le bilan de la concertation
- Mise à disposition, au siège de la Communauté de Communes du Clermontais, d'un registre de concertation
- A l'issue de cette concertation, le bilan sera présenté devant le Conseil Communautaire qui en délibèrera avant que le dossier ne soit mis à la disposition du public.

1.2. Déroulement de la concertation

La concertation a été annoncée au public par la parution d'un avis dans l'édition du Midi Libre du Jeudi 29 Octobre 2009. L'avis d'ouverture de la phase de concertation a été affiché dans les communes membres de la Communauté de Communes du Clermontais.

Pendant la phase de la concertation :

- des panneaux de présentation du projet ont été présentés au siège de la Communauté de Communes du Clermontais ainsi que lors de la réunion publique du 4 novembre 2010,
- plusieurs publications sur le projet de la Z.A.C de la Salamane ont été réalisées dans le Magazine d'information de la Communauté de Communes du Clermontais des mois de Janvier (n°30), Juillet (n°32) et Octobre 2010(n°33),
- une réunion publique de présentation du projet a été organisée le 4 novembre 2010,
- la commune de Clermont l'Hérault a rendu son avis le 22 février 2011.
- la délibération du conseil communautaire du 30 septembre 2009 définissant les objectifs poursuivis dans la création de la Z.A.C de la Salamane et déterminant les modalités de la concertation ainsi qu'un plan délimitant clairement le périmètre du projet de parc d'activités économiques ainsi que le registre de concertation ont été mis à la disposition du public dès le 1^{er} novembre 2009. Ces éléments ont été complétés par le dossier des études en cours.

Vu le nombre d'observations, il a été ouvert un deuxième registre de concertation.

1.3. Synthèse des observations versées pendant la concertation

1.3.1. Synthèse quantitative des observations

113 avis ont été écrits, agrafés ou envoyés par courrier à la Communauté de Communes du Clermontais et annexés dans les deux registres de concertation.

Des pétitions ont été versées aux registres de concertation, une lettre de motion de soutien de Monsieur le Maire de VALMASCLE, une lettre de soutien avec réserves de Monsieur le Maire de PAULHAN et huit motions de soutien, sous forme de délibération du conseil municipal, au projet de ZAC de la Salamane ont été émises par les communes de FONTES, CABRIERES, ASPIRAN, OCTON, LIEURAN-CABRIERES, NEBIAN, USCLAS D'HERAULT, CEYRAS.

Le nombre total de personnes ayant montré un intérêt à la concertation est d'environ 1300, dont la majorité s'est prononcée favorablement.

La qualité des signataires n'a pas été vérifiée.

1.3.2. Synthèse qualitative des observations

Pendant la concertation, de nombreuses observations favorables ont été émises sur la dynamique économique, le développement du territoire et l'emploi d'une part.

D'autres avis ont été émis sur la défiguration et le bétonnage de notre région et de la Salamane ainsi que sur le modèle capitaliste de la grande distribution représentée par Système U d'autre part.

Il a été décidé de classer les principaux arguments dans cinq grandes lignes : le projet de ZAC en lui-même, les volets agricole, environnemental, économique et financier.

1.3.2.1 Sur le projet de Z.A.C

Plusieurs remarques ont été faites quant au choix d'implanter ce parc d'activités économiques sur le site de la Salamane. Les raisons invoquées sont les suivantes : d'autres communes extérieures au territoire de la Communauté de Communes du Clermontais peuvent accueillir ce parc – une plateforme logistique aurait plus sa place à l'interconnexion de différentes voies de transport, par exemple à la jonction de l'A9 et de l'A75.

D'autres avis précisent que l'implantation de la Z.A.C sur le site de la Salamane sur le territoire de Clermont l'Hérault est stratégique. En effet, la commune de Clermont l'Hérault est équipée d'une station d'épuration d'une capacité de 22000 équivalent/.habitant avec une capacité d'accueil résiduelle de 10000 équivalent/.habitant environ.

De plus vu le contexte peu favorable de l'emploi sur le Cœur d'Hérault consécutif à la crise nationale, et le manque de terrains pour répondre à la demande d'implantation sur le territoire de nouvelles entreprises créatrices d'emplois, le site de la Salamane offre des terrains plats et raccordables facilement aux voiries, notamment l'A75, et aux réseaux publics.

Par comparaison le parc d'activités économiques de la Vallée de l'Hérault, est d'une surface comparable à celle du parc projeté. La vision intercommunale d'un tel projet permettra de concentrer des activités économiques sur un seul site. Ainsi les autres villages du Clermontais seront protégés, on évitera la multiplication de zones économiques.

1.3.2.2. Sur le volet agricole

Des observations ont mis en avant le fait que ce projet de parc d'activités sur près de 70 ha dont 50 cessibles remettait en cause l'identité du territoire du Clermontais. Ce projet aurait en effet un impact négatif très fort sur l'agriculture, plus précisément sur la viticulture, alors qu'il pourrait y avoir une réflexion sur le portage de projets économiques alternatifs à la crise viticole actuelle et plus respectueux de l'environnement comme la reconversion des terres agricoles pour du maraîchage et de l'élevage.

Les professionnels de la viticulture précisent que ce projet réduira de moins de 1 % les surfaces agricoles du Clermontais. De plus, le développement de la Communauté de Communes s'est toujours effectué sur des terres agricoles, par exemple l'A75 La disparition des vignes sur la Salamane n'aura qu'un faible impact sur la viticulture car la Salamane est située en zone dite « Vin de Pays d'Oc » limitée à une production de 80hl/ha.

Par ailleurs, 80 ha ont déjà été arrachés sur le Clermontais sans que personne ne s'en soit inquiété. Les propriétaires fonciers sont d'accord pour vendre et bénéficieront de leurs droits de replantation pour développer leurs exploitations.

Enfin, les remarques des viticulteurs et des caves coopératives locales ne laissent aucun doute sur leur position. Le projet n'aggrave pas la crise viticole actuelle. Bien au contraire, elle apporte une alternative économique crédible à cette crise.

1.3.2.3. Sur le volet environnemental

En parallèle aux observations liées à la suppression des terres agricoles, un certain nombre de personnes dénoncent un bétonnage de la plaine de la Salamane.

D'autres remarques mettent en avant l'inquiétude des gens face aux nuisances que peut générer un tel projet : augmentation du trafic, pollution, augmentation du risque inondation etc ...

Lors de la réunion publique du 4 novembre 2010 il a été précisé que le projet de création de la ZAC de la Salamane s'inscrit dans le respect des dispositions des lois Grenelle et de la démarche d'Agenda 21 de la Communauté de Communes du Clermontais. De nombreuses études ont été réalisées pour en apprécier l'impact et proposer des mesures compensatoires représentant environ 20% du coût du projet. Les préconisations de l'étude d'impact seront, bien entendu, respectées dans la phase travaux comme dans la phase commercialisation. Concernant le trafic routier, les études réalisées indiquent que la ZAC générera un flux de 180 camions/jour. A titre d'exemple et selon les comptages réalisés, 960 camions/jour circulent actuellement entre la ZAC des Tannes Basses et la RD2.

1.3.2.4 Sur le volet économique

Des observations portent sur le mode de distribution et de commerce représenté par Système U et le modèle économique libéral qui lui est associé.

De très nombreuses remarques mettent en avant le fait que ce projet de parc d'activités va créer de 500 à 600 emplois et qu'il serait irresponsable de les refuser en ces temps de crise et dans une région particulièrement sinistrée. Il est nécessaire de permettre tout particulièrement aux jeunes de trouver un emploi.

Ce projet va donc redynamiser l'économie locale et, par conséquent, améliorer les conditions de vie dans le Clermontais. Une association de commerçants y voit des retombées importantes sur le petit commerce. Il est créateur de richesses et permettra de positionner Clermont l'Hérault, situé à un carrefour géographique important, dans une dynamique économique.

1.3.2.5. Sur le volet financier

Des remarques ont été formulées quant à l'équilibre financier du projet de ZAC de la Salamane.

Ce volet avait été largement évoqué lors de la réunion publique du 4 Novembre 2010 et il a été démontré que ce projet s'équilibrerait financièrement sur la durée.

2. APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur LIEB propose aux membres du Conseil communautaire d'approuver le bilan de la concertation et ainsi de mettre fin à la concertation sur le projet de création de la ZAC de la Salamane.

3. APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC

Simultanément, Monsieur LIEB propose aux membres du Conseil communautaire d'approuver le dossier de création de la ZAC de la Salamane.

Ce dossier, conformément aux dispositions de l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme, comprend :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre composant la ZAC,
- L'étude d'impact définie à l'article R 122-3 du Code de l'environnement.

Le dossier précise que les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement, conformément aux dispositions des articles 1585 paragraphe C et 317 quarter de l'annexe II du Code général des impôts.

Le dossier indique que le programme global indicatif prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC de la Salamane est de 250 000 m² de SHON maximum comprenant des activités économiques.

Le périmètre composant la ZAC de la Salamane s'étend sur une superficie d'environ 70 ha et est délimité par :

- Au Nord, par la Route Départementale n°2 (RD2) et la commune de BRIGNAC,
- Au Sud, par la commune de CLERMONT L'HERAULT,
- A l'Ouest, par l'autoroute A75,
- A l'Est, par la commune de CANET

La réalisation de cette ZAC sera conduite directement par la Communauté de communes du Clermontais, en régie.
VU le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L300-2, L311-1, R311-1 à R311-5,

VU l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « *A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère* ».

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2009 fixant les objectifs poursuivis et déterminant les modalités de la concertation préalable à la création de la Z.A.C de la Salamane,

Monsieur le Président soumet ce point au vote.

Le Conseil Communautaire, ouï l'exposé de Monsieur LIEB, et après en avoir délibéré,

A LA MAJORITE

DECIDE :

- d'approuver le bilan de la concertation
- que ce bilan met fin à la concertation,
- que le compte rendu du bilan fait en séance sera consultable au siège de la Communauté de Communes du Clermontais, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- d'approuver le dossier de création de la ZAC de la Salamane,
- d'arrêter le périmètre de la ZAC,
- que le dossier de création de la ZAC sera tenu à la disposition du public, au siège de la Communauté de communes du Clermontais, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes et pièces relatifs à la ZAC de la Salamane.

Conformément à l'article R311-5 du code de l'urbanisme, la délibération tirant le bilan de la concertation et approuvant le dossier de création sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Clermontais et dans les mairies des communes membres concernées et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Cette délibération sera en outre publiée au Recueil des Actes Administratifs mentionné à l'article R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Elle sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de Lodève accompagnée de 2 exemplaires du dossier de création de la Z.A.C de la Salamane.

Pour extrait conforme,

Le Président de la Communauté
de Communes du Clermontais,

Alain CAZORLA.

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 24 FEVRIER 1984

PRESENTS : MM. CABAL, JEANJEAN, PASCAL, Mmes COMBES, TOUILLIER (Adjoints),
Sous la Présidence de Monsieur Marcel VIDAL, Sénateur - Maire.

MM. MAUGARD, DELEUZE, LLAMAS, CAZORLA, Mme BESSIERE, Melle
BLAHO, MM. PUJOL, CHABANON, MICOLA, Mme RAYSSAC, MM. DRIEZ,
CASTEL, SOBELLA, DOUSSIERE, BOUDET, ROMANO, BOUTERIN, MORA.

ABSENTS EXCUSES : MM. GUERRE, MEINNIER, Mmes DUNOYER, GOMIS.

OBJET : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE FONTENAY

Monsieur CABAL rappelle au Conseil Municipal que la Commune de CLERMONT L'HERAULT a passé avec la Société d'Aménagement du Département de l'Eérault (S.A.D.H.) une convention d'études relative à l'établissement des dossiers de création et réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à usage principal d'habitation dans le secteur de FONTENAY.

Les études préopérationnelles étant achevées, il est proposé d'engager le dossier de création - réalisation de la Z.A.C.

Monsieur CABAL, après avoir présenté les différents documents techniques, administratifs et financiers, demande aux membres du Conseil Municipal d'approuver le dossier de création - réalisation de la Z.A.C., établi selon les modalités définies à l'article R 311.16.1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire.

Le Conseil Municipal,

Cuï l'exposé de Monsieur CABAL et après en avoir délibéré,

DECIDE :

1°/ d'approuver le dossier de création - réalisation qui lui a été présenté, lequel comprend :

- a - le rapport de présentation et l'étude d'impact
- b - le plan de situation
- c - le plan de délimitation du périmètre de la Z.A.C.
- d - le mode de réalisation
- e - le régime par rapport à la T.L.E.
- f - le programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- g - le projet de plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) et son règlement, qui se substitue aux dispositions du Plan d'Occupation des Sois
- h - les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnée dans le temps.

- 2°/ d'approuver le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des opérations ou acquisitions prévues par le P.A.Z. établi conformément à l'article R 11.3.111 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, comprenant notamment :
- a - une notice explicative
 - b - l'ordre de grandeur des dépenses.
- 3°/ de confirmer que l'aménagement de la Z.A.C. sera concédé à une Société d'Economie Mixte constituée en application de l'article R 321.1, conformément aux dispositions d'un cahier des charges de concession établi sur les bases du cahier des charges modèle annexé au décret n° 77.204 du 18 Février 1977, modifié par le décret n° 77.757 du 7 Juillet 1977.
- 4°/ que les obligations respectives des constructeurs, du concessionnaire et de la Commune seront réglées par un cahier des charges de Cession de Terrain établi en application de l'article R 311.19 du Code de l'Urbanisme.

ET DEMANDE :

- 5°/ l'approbation par Monsieur le Préfet de l'Eérault du dossier de Création - Réalisation de la Z.A.C. de FONTENAY, telle que présentée dans le dossier ci-annexé.
- 6°/ qu'en application de l'article R 311.12 (alinéas 2 et 3, du Code de l'Urbanisme, l'enquête publique dans les formes prévues aux articles R 11.4 et suivants du Code de l'Expropriation à laquelle sera soumis le Plan d'Aménagement de la Zone, vaille enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique des opérations ou acquisitions prévues audit P.A.Z.
- 7°/ l'ouverture conjointe de l'enquête parcellaire permettant de déterminer exactement les parcelles à acquérir.
- 8°/ qu'en application de l'article R 311.15 du Code de l'Urbanisme, l'arrêté préfectoral approuvant le P.A.Z. porte sous réserve les dispositions de l'article L 11.2 (alinéa 2) du Code de l'Expropriation, Déclaration d'utilité publique des opérations ou acquisitions prévues audit P.A.Z. au profit de la Commune de CLERMONT L'HERAULT et/ou de son concessionnaire.

.../...

- 9°/ que soient déclarées cessibles au profit de la Commune de CLERMONT L'HERAULT et/ou de son concessionnaire, les terrains qui n'auront pu être acquis à l'amiable.
- 10°/ que la présente enquête vaille enquête publique pour le déclassement des chemins communaux inclus dans le périmètre de la Z.A.C. et nécessaires à ladite opération.

Pour le Maire,
Adjoint délégué,

Pour extrait conforme,
Le Sénateur - Maire

Marcel VIDAL.



[Handwritten signature of Marcel Vidal]

Z. A. C. DE FONTENAY

REGIME PAR RAPPORT A LA T.L.E.

LE COÛT DES ÉQUIPEMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE 317
QUARTER DE L'ANNEXE II DU CODE GÉNÉRAL DES IMPOTS (VOIRIE TER-
TIAIRE ET RÉSEAUX ASSURANT LA CIRCULATION INTÉRIEURE DE CHAQUE
SECTEUR, AIRES DE JEUX ET DE STATIONNEMENT, ET ESPACES VERTS
CORRESPONDANTS AUX BESOINS DES USAGERS DE CHAQUE SECTEUR) ÉTANT
MIS À LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS, LES CONSTRUCTIONS SERONT
EXCLUES DU CHAMP D'APPLICATION DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT
CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 1585 C - 1 - 2° DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS.

VU Pour être annexé à l'arrêté
Préfectoral de ce jour

Montpellier, le 4 JAN. 1986

Pour le Préfet, Commissaire de la République
et par délégation
Le Secrétaire Général

Henri HUGUES

CERTIFIÉ CONFORME

L'Attaché Administratif

PAGES



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 6 OCTOBRE 1995

	Date de Convocation : 28 Septembre 1995	Heure de la Séance : 18 heures	Lieu de la séance : Salle Georges Brassens
--	---	--	--

PRESENTS :

Monsieur Marcel VIDAL, Sénateur-Maire, Président de la séance,

Mmes TOUILLIER, COMBES, M. CAZORLA, Mme RAYSSAC, M. SOBELLA, Mme BESSIERE (Adjoints).

MM. GARROFE, LLAMAS, BASCOUL, VIDALENQ, SOUYRIS, Mme CABLAT, MM. FABREGUETTES, GALTIER, Mme BOZE, MM. GUET, BOUDET, Mmes DELAGE-PUJOL, FRANCIOLI, MM. PASCAL, BARON, Mme MOLINIE, MM. MAISTRE, ROVIRA, TEISSERENC-BONESTEVE.

ABSENTS EXCUSES :

M. JEANJEAN, Mmes BLAHO-PONCE, BELOT.

PROCURATIONS :

G. JEANJEAN à G. GARROFE,
C. BLAHO-PONCE à M. VIDAL,
M.C. BELOT à A. RAYSSAC.

OBJET : Z.A.C. DE FONTENAY - MODIFICATION DE L'ARRETE DE CREATION

Madame RAYSSAC rappelle que la Z.A.C. de Fontenay, dans la Commune de CLERMONT L'HERAULT, a été conçue dans le cadre d'une procédure de création-réalisation.

L'ensemble de ce dossier a été approuvé par le Conseil Municipal lors de la séance du 24 Février 1984.

Après enquête publique du 3 Septembre au 7 Novembre 1984 et avis favorable du Commissaire-Enquêteur le 13 Novembre 1984, le dossier de Z.A.C. a été approuvé par arrêté préfectoral du 4 Janvier 1985.

La réalisation de l'opération a été concédée à la Société d'Aménagement du Département de l'Hérault (S.A.D.H.), par une délibération du Conseil Municipal en date du 17 Juillet 1986, pour une durée de huit ans.

Arrivé en Sous-Préfecture
de Lodève

Le 23 OCT. 1995

N° : 3550.....

.../...

.../...

Suite à l'acquisition d'une partie des terrains inclus dans le périmètre de Z.A.C., des travaux d'équipement ont été réalisés par la S.A.D.H. dans le cadre des études techniques de viabilité de l'ensemble des terrains, permettant la construction de plusieurs programmes. Des terrains vacants, partiellement acquis par la collectivité ou appartenant toujours à des propriétaires privés, sont encore disponibles pour la poursuite de l'urbanisation.

Le 13 Novembre 1994, la concession de réalisation de la Z.A.C. par la S.A.D.H. est venue à échéance. D'un commun accord, la Commune et la Société d'Aménagement sont convenues de ne pas renouveler l'intervention de cette dernière pour terminer l'opération.

Le Conseil Municipal de Clermont l'Hérault a entériné cette décision le 9 Février 1995 et le bilan de clôture de la S.A.D.H. le 15 Mars 1995.

Par ailleurs, par délibération en date du 10 Mai 1995, le Conseil Municipal a défini les modalités de concertation préalable pour mettre à jour les dispositions du Plan d'Aménagement de Zone, conformément à l'article L. 300.2 du Code de l'Urbanisme.

L'approbation du P.A.Z. modifié fera l'objet prochainement d'une procédure complémentaire comportant, notamment, une nouvelle mise à enquête publique du projet.

Madame RAYSSAC précise que c'est cette dernière disposition, concernant "le mode de réalisation choisi" qui nécessite, conformément au Code de l'Urbanisme (en application notamment des articles R. 311.3 et R. 311.4), d'engager une procédure de modification de l'acte de création de la Z.A.C. de Fontenay.

Madame RAYSSAC demande donc aux membres du Conseil Municipal :

- de délibérer sur la modification de l'arrêté de création de la Z.A.C. de Fontenay de manière à en changer le mode de réalisation, c'est à dire de passer d'une Z.A.C. en concession à une Z.A.C. en régie, et à cet effet,
- d'approuver le projet modificatif du dossier de création établi par les Services Municipaux, avec le concours du Cabinet d'Architectes-Urbanistes CARDIN-FREMOLLE et de Monsieur GUILLAUME, Géomètre-Expert.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Madame RAYSSAC et après en avoir délibéré,

VU le dossier présenté,

ADOpte le principe du changement de mode de réalisation de la Z.A.C. de Fontenay, c'est-à-dire de passer d'une Z.A.C. en concession à une Z.A.C. en régie,

APPROUVE le projet modificatif du dossier de création établi par les Services Municipaux, avec le concours du Cabinet d'Architectes-Urbanistes CARDIN-FREMOLLE et de Monsieur GUILLAUME, Géomètre-Expert.,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous actes et pièces relatifs à cette affaire.

Pour extrait conforme
Le Sénateur-Maire
Marcel VIDAL.





DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 17 NOVEMBRE 1995

	Date de Convocation : 9 Novembre 1995	Heure de la Séance : 18 heures	Lieu de la séance : Mairie/Salle des Mariages
--	---	--	---

PRESENTS :

Madame TOUILLIER, Présidente de la séance,

Mme COMBES, M. CAZORLA, Mme RAYSSAC, M. SOBELLA, Mmes BLAHO-PONCE, BESSIERE (Adjoints).

MM. GARROFE, LLAMAS, BASCOUL, VIDALENQ, Mme BELOT, M. SOUYRIS, Mme CABLAT, MM. FABREGUETTES, GALTIER, Mme BOZE, MM. BOUDET, PASCAL, BARON, Mme MOLINIE, MM. MAISTRE, ROVIRA, TEISSERENC-BONESTEVE.

ABSENTS EXCUSES :

MM. VIDAL, JEANJEAN, GUET, Mmes DELAGE-PUJOL, FRANCIOLI.

PROCURATIONS :

M. VIDAL à A. RAYSSAC,
G. JEANJEAN à J.P. LLAMAS,
Y. GUET à C. TOUILLIER,
C. DELAGE-PUJOL à A. BASCOUL.

Arrivé en Sous-Préfecture
de Lodève

Le 28 NOV. 1995

N° : ...868U.....

OBJET : Z.A.C. DE FONTENAY - MODIFICATION DU P.A.Z.

Monsieur SOBELLA rappelle que lors de la séance du 10 Mai 1995, le Conseil Municipal a défini les modalités de concertation préalables à la mise à jour des dispositions du Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.). Au moment où se clotent les études de modification du dossier de réalisation, on peut constater que cette procédure n'a pas soulevé d'observations particulières à prendre en compte dans la poursuite de la réalisation de Z.A.C.. En effet, plusieurs personnes sont venues se renseigner au service de l'Urbanisme mais n'ont pas formulé d'observations écrites sur le registre ouvert le 11 Mai 1995.

Il rappelle également que lors de la séance du 6 Octobre 1995, le Conseil Municipal a modifié l'acte de création de la Z.A.C. de Fontenay, en passant d'une Z.A.C. concédée à une Z.A.C. en régie.

Dans ce contexte, le présent dossier a pour objet de mettre en conformité le P.A.Z. avec les nouvelles orientations du programme, et de mettre en compatibilité l'ensemble des pièces du dossier de réalisation.

Le projet répond aux objectifs fixés par la Commune en matière d'urbanisme, à savoir :

.../...

.../...

- la dédensification du programme initial de la Z.A.C. pour tenir compte de l'évolution des besoins en matière de logement et d'offre foncière, de la complémentarité de la Z.A.C. avec les potentialités du Centre Ville, tout cela dans le cadre de cohérence du Programme Local de l'Habitat,
- l'extension de l'urbanisation ne doit pas être banalisée, mais doit correspondre à la réalisation d'un quartier résidentiel, avec la mise en place d'équipements publics dans ce site de Fontenay par :
 - . le respect de la topographie générale avec la prise en compte des pentes et des cassures entre les unités de terrain, les possibilités de créer des liaisons entre les divers versants,
 - . le maintien et la mise en valeur des espaces boisés : la pinède qui domine le site et les coulées de verdure qui accompagnent les ruisseaux,
 - . le positionnement des réseaux publics et l'obligation de raccordement obligatoire de tous les programmes à ces réseaux,
 - . l'insertion du bâti dans le paysage, qui doit rester à la fois minéral et végétal : épannelage des volumes suivant les pentes, adaptation au sol des constructions et des espaces extérieurs,
- la mise à disposition des terrains à bâtir équipés, le programme initial de viabilisation étant maintenu (voir dossier technique V.R.D. joint),
- la réalisation par la Z.A.C. des réseaux publics (voirie, canalisations et câbles) pour desservir les diverses unités de site et de programme,
- le bouclage des voies entre les divers quartiers à la périphérie de la Z.A.C. - opération d'urbanisme d'intérêt général - qui, de ce fait, pourrait faire l'objet d'une participation de la commune,
- la réalisation des voiries structurantes irrigant l'intérieur de cette Z.A.C..

En conséquence, Monsieur SOBELLA propose aux membres du Conseil Municipal :

- d'arrêter le projet de P.A.Z. proposé,
- de décider qu'il sera procédé à une enquête publique sur le P.A.Z., conformément aux dispositions des articles L.311.4 et R.311.12 du Code de l'Urbanisme,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette affaire,
- de procéder aux formalités réglementaires de publicité et d'affichage.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur SOBELLA et après en avoir délibéré,

ARRETE le projet de P.A.Z. proposé,

DECIDE qu'il sera procédé à une enquête publique sur le P.A.Z., conformément aux dispositions des articles L.311.4 et R.311.12 du Code de l'Urbanisme,

AUTORISE Monsieur le Maire :

- à signer tout document relatif à cette affaire,
- à procéder aux formalités réglementaires de publicité et d'affichage.

Pour extrait conforme,
le Sénateur-Maire
Marcel Vidal
POUR LE MAIRE
Marcel VIDAL, L'Adjoint délégué,



Attention, cela ne dispense pas la commune de saisir le préfet du dossier de réalisation de la ZAC afin que celui-ci se prononce sur la nécessité de prescription d'archéologie préventive.

3. Sur la participation des constructeurs en ZAC à maîtrise foncière multiple :

13/12/2000

Jusqu'à l'intervention de la loi SRU, aucune disposition législative ne permettait d'imposer au bénéficiaire d'un permis de construire édifiant une construction sur un terrain non acquis à l'aménageur de participer au coût des équipements de la ZAC, sauf lorsque la ZAC était couverte par un programme d'aménagement d'ensemble (PAE).

Les modalités de prise en charge, par les constructeurs et les lotisseurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur, du coût des équipements publics d'une ZAC sont désormais définies à l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme.

L'article L. 311-4 nouveau précise sur ce point :

« Lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir. »

La circulaire UHC/DU/16 N° 2001-56 du 27 juillet 2001 apporte de nombreuses précisions sur l'application de cette disposition.

Dorénavant, cette participation au financement est obligatoire : les permis de construire ou les autorisations de lotir ne pourront pas être obtenues sans l'acceptation préalable, par le pétitionnaire, d'une convention précisant les conditions de sa participation au coût des équipements publics de la ZAC qui profitent à son opération.

Cette nouvelle disposition ne remet pas en cause le dispositif du dernier alinéa de l'article L. 332-9 qui, dans le cas d'une ZAC couverte par un PAE, précise que les constructions édiflées dans la ZAC ne sont pas soumises à la participation du PAE, dès lors que le propriétaire du terrain s'est engagé par convention à participer à la réalisation de la ZAC.

1. Objet de la convention préalable à la délivrance des permis de construire ou des autorisations de lotir :

La convention détermine, en fonction du nombre de mètres carrés hors œuvre nette dont l'édification est projetée par le pétitionnaire, le montant et les conditions de paiement de la participation au financement des équipements publics.

Conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 311-4, ces conventions précisent les modalités de la participation du constructeur ou du lotisseur au coût du programme des équipements publics de la ZAC, dans la

mesure où ceux-ci sont destinés à satisfaire les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Ces conventions constituent une pièce obligatoire de la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir. En l'absence de convention préalablement acceptée, les autorisations précitées ne pourront pas être délivrées. Cependant, cette disposition ne permet pas légalement à la puissance publique d'interdire au propriétaire de réaliser une opération conforme au plan local d'urbanisme en refusant de lui proposer une convention.

2. Règle de non-cumul :

Le principe jurisprudentiel de non-cumul entre les financements d'équipements publics obtenus de l'aménageur en ZAC et les autres régimes de participations exigibles des lotisseurs ou des constructeurs est applicable.

3. Parties à la convention :

L'article L. 311-4 prévoit expressément que la convention doit être établie entre :

- d'une part, le demandeur d'une autorisation de lotir ou d'un permis de construire ;
- d'autre part, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de ZAC.

Ce point a son importance lorsque la ZAC est déléguée.

4. Garanties des lotisseurs et des constructeurs :

Le régime de garanties légales de l'article L. 332-30, modifié, du code de l'urbanisme dont bénéficient tous les débiteurs de participations d'urbanisme est applicable à la convention conclue en application de l'article L. 311-4.

1° Publicité des conventions.

Les conventions précitées doivent être inscrites sur le registre mis, en mairie, à la disposition du public, par application des articles L. 332-29 et R. 311.20, R. 332-41 et R. 332-42 du code de l'urbanisme.

2° Action en répétition.

Les sommes excédant les possibilités de financement prévues au premier alinéa de l'article L. 311-4 sont réputées sans cause et peuvent faire l'objet d'action en restitution des lotisseurs, des constructeurs ou des acquéreurs successifs des constructions réalisées, dans les conditions fixées à l'article L. 332-30 du code de l'urbanisme.

5. Modèles d'actes :

Pour imposer la participation dont s'agit, il convient :

	<u>DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL</u>		
	<u>SEANCE DU 6 JUILLET 2004</u>		
	Date de Convocation : 28 Juin 2004	Heure de la Séance : 18 heures	Lieu de la séance : Mairie (Salle des Mariages)

PRESENTS :

Monsieur CAZORLA, Maire, Président de la séance,

M. GARROFÉ, Mme TOUILLIER, MM. SOBELLA, BASCOUL, FABREGUETTES, CAPRON (Adjoints),

Mmes MOLINIÉ, BELOT, BONNAL, MM. GALTIER, GARCIA, VIDALENQ, Mmes CAZALET, BOURNIQUEL, BLAHO-PONCÉ, M. SAEZ, Mme SOULAIRAC, MM. DIDELET, BARON, Mme THIERS.

ABSENTS EXCUSES :

Mmes GOMIS, GUERRE, M. ALMES, Melle REY, M. BOUDET, Mme BOZE-ARBOUX, MM. LUGAGNE-DELPON, ROVIRA.

PROCURATIONS :

S. GOMIS à H. SOBELLA,
M.H. GUERRE à M. CAPRON,
B. ALMES à G. SAEZ,
B. REY à M. BONNAL.

Arrivée en Sous-Préfecture
de LOUVECIENNE le
18 JUIL. 2004
N°

RECUTe
- 8 JUIL. 2004
Rép:.....

OBJET : Z.A.C. DE FONTENAY – MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ POUR L'EXTENSION DE SON PERIMETRE – APPROBATION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE CONCERTATION

Monsieur SOBELLA indique aux membres du Conseil Municipal que :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

l'engagement des études préalables à l'extension de la Z.A.C. de Fontenay amène aujourd'hui la Commune à :

- définir les objectifs poursuivis pour cette opération,
- fixer les modalités de la concertation préalable obligatoire.

.../...

.../...

Monsieur SOBELLA précise que les objectifs de cette extension sont les suivants :

- étendre la Z.A.C. existante sur un périmètre de 18 hectares environ,
- faire face à la pression foncière en offrant des logements diversifiés tout en maîtrisant le devenir de certaines parcelles cessibles, sachant que la Commune ne dispose pas de la maîtrise foncière totale des parcelles et qu'il conviendra de passer des conventions d'aménagement avec des personnes privées, conformément au Code de l'Urbanisme,
- réaliser un aménagement et une architecture de qualité sur le site, en tenant compte de l'environnement urbain existant,
- réaliser les équipements de viabilité nécessaires au bon fonctionnement du quartier,
- aménager des espaces publics de qualité.

Monsieur SOBELLA indique également qu'en application des dispositions de l'article L.300.2 du Code de l'Urbanisme, il convient d'engager la concertation préalable selon les modalités suivantes :

- charger la Commission d'Urbanisme du suivi des études,
- durée de la concertation : du 20 Juillet 2004 jusqu'à la date d'approbation du dossier de création de la Z.A.C.,
- pendant toute la durée de la concertation, mise à disposition du public, en Mairie, aux jours et heures d'ouverture, d'un dossier accompagné d'un registre destiné à recevoir les observations de toutes les personnes intéressées,
- parution dans le site internet de la Commune (www.clermontherault.fr), rubrique "actualités", d'articles d'information sur l'avancement de la procédure,
- une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en Mairie et par voie de presse dans deux journaux d'annonces légales de la presse locale.

Monsieur SOBELLA propose aux membres du Conseil Municipal :

- d'approuver les objectifs poursuivis par la Commune de Clermont l'Hérault et les modalités de la concertation telles que décrites ci-dessus,
- d'indiquer que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera, en outre, publiée pour information au recueil des actes administratifs,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, en cas d'absence, le Premier Adjoint, à signer tous actes et pièces relatifs à cette affaire.

Il demande aux membres du Conseil Municipal de se prononcer sur ces propositions.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur SOBELLA et après en avoir délibéré,

APPROUVE les objectifs poursuivis par la Commune de Clermont l'Hérault et les modalités de la concertation telles que décrites ci-dessus,

.../...

.../...

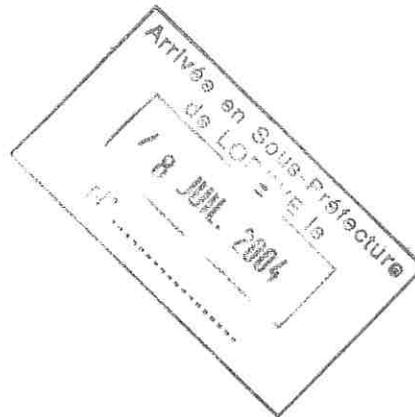
INDIQUE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera, en outre, publiée pour information au recueil des actes administratifs,

AUTORISE Monsieur le Maire ou, en cas d'absence, le Premier Adjoint, à signer tous actes et pièces relatifs à cette affaire.

Pour extrait conforme,
Le Premier Adjoint,



G. GARROFÉ.



RECU 1e
- 6 OCT. 2004
Rép: -----

 <p>ville de Clermont l'Hérault</p>	<u>DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL</u>		
	<u>SEANCE DU 21 SEPTEMBRE 2004</u>		
	Date de Convocation : 14 septembre 2004	Heure de la Séance : 18 heures	Lieu de la séance : Mairie (Salle des Mariages)

PRESENTS :

Monsieur CAZORLA, Maire, Président de la séance,

Mmes GOMIS, TOUILLIER, GUERRE, MM. BASCOUL, FABREGUETTES, CAPRON (Adjoints),

Mmes MOLINIÉ, BELOT, BONNAL, M. GALTIER, Mmes CAZALET, SOULAIRAC, MM. BARON, BOUDET, LUGAGNE-DELPON, Mme THIERS.

ABSENTS EXCUSES :

MM. GARROFÉ, SOBELLA, GARCIA, VIDALENQ, ALMES, Mmes BOURNIQUEL, BLAHO-PONCÉ, M. SAEZ, Melle REY, M. DIDELET, Mme BOZE-ARBOUX, M. ROVIRA.

PROCURATIONS :

G. GARROFÉ à C. TOUILLIER,
H. SOBELLA à R. GALTIER,
J. GARCIA à M. H. GUERRE,
M. VIDALENQ à A. BASCOUL,
B. ALMES à M. CAPRON,
F. BOURNIQUEL à C. CAZALET,
G. SAEZ à B. FABREGUETTES,
B. REY à M. BONNAL,
S. DIDELET à P. SOULAIRAC,
P. BOZE-ARBOUX à D. BOUDET.

SOUS-PREFECTURE DE LODEVE
ARRIVEE LE :
30 SEP. 2004
SECRETARIAT

**OBJET : Z.A.C. DE FONTENAY – BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE AU PROJET DE
MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE.**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du 6 juillet 2004 par laquelle le Conseil Municipal a décidé de lancer la concertation préalable au projet de modification du dossier de création de la Z.A.C. de Fontenay,

Madame CAZALET précise qu'à ce jour, le registre mis à la disposition du public a recueilli 5 observations qui ne remettent pas en cause le principe de la Z.A.C. de Fontenay.

.../...

.../...

Elle indique que deux d'entre elles méritent d'être mentionnées :

- la première souligne l'intérêt de ce projet concernant notamment la création de pistes cyclables et piétonnières,
- la seconde, émise par l'un des propriétaires concernés, juge que l'un des giratoires est mal implanté au vu des plans du P.L.U..

Madame CAZALET signale que cette dernière observation est désormais sans objet puisque l'implantation dudit giratoire a été modifiée suite aux conclusions des études techniques intervenues depuis dans le cadre de l'extension de la Z.A.C. de Fontenay.

Elle ajoute également qu'à ce jour, plusieurs personnes se sont rendues en mairie, au Service Urbanisme, pour consulter le dossier sans faire valoir d'observations.

Madame CAZALET propose aux membres du Conseil Municipal d'approuver le bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la Z.A.C. de Fontenay tel qu'exposé ci-dessus.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Madame CAZALET et après en avoir délibéré,

DECIDE d'approuver le bilan de la concertation préalable à la modification du dossier de création de la Z.A.C. de Fontenay tel qu'exposé ci-dessus,

INDIQUE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois.

Pour extrait conforme,
Le Maire,



A. CAZORLA.



	<u>DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL</u>		
	<u>SEANCE DU 21 SEPTEMBRE 2004</u>		
	Date de Convocation : 14 septembre 2004	Heure de la Séance : 18 heures	Lieu de la séance : Mairie (Salle des Mariages)

PRESENTS :

Monsieur CAZORLA, Maire, Président de la séance,

Mmes GOMIS, TOUILLIER, GUERRE, MM. BASCOUL, FABREGUETTES, CAPRON (Adjoints),

Mmes MOLINIÉ, BELOT, BONNAL, M. GALTIER, Mmes CAZALET, SOULAIRAC, MM. BARON, BOUDET, LUGAGNE-DELPON, Mme THIERS.

ABSENTS EXCUSES :

MM. GARROFÉ, SOBELLA, GARCIA, VIDALENQ, ALMES, Mmes BOURNIQUEL, BLAHO-PONCÉ, M. SAEZ, Melle REY, M. DIDELET, Mme BOZE-ARBOUX, M. ROVIRA.

PROCURATIONS :

G. GARROFÉ à C. TOUILLIER,
 H. SOBELLA à R. GALTIER,
 J. GARCIA à M. H. GUERRE,
 M. VIDALENQ à A. BASCOUL,
 B. ALMES à M. CAPRON,
 F. BOURNIQUEL à C. CAZALET,
 G. SAEZ à B. FABREGUETTES,
 B. REY à M. BONNAL,
 S. DIDELET à P. SOULAIRAC,
 P. BOZE-ARBOUX à D. BOUDET.



OBJET : Z.A.C. DE FONTENAY – MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 300-2, L 311-1 à L 311-6, R 311-1 et R 311-5,

Vu le Code Général des Impôts et notamment ses articles 1585C-I et 317 quater de l'annexe II dudit code,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de Clermont l'Hérault approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2004,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 février 1984 créant la Z.A.C. de Fontenay et la délibération du Conseil Municipal du 6 octobre 1995 modifiant le dossier de création de la Z.A.C. de Fontenay,



.../...

Vu la délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2004 approuvant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable au projet d'aménagement du secteur de la Z.A.C. de Fontenay,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2004 tirant le bilan de la concertation préalable à la définition du nouveau projet qui permettra l'extension de la Z.A.C. de Fontenay,

Vu le dossier de création modifié de la Z.A.C. de Fontenay joint en annexe à la présente délibération et comprenant les pièces suivantes :

- rapport de présentation,
- plan de situation,
- plan de délimitation du périmètre,
- étude d'impact.

Madame CAZALET indique qu'il convient de prendre les décisions suivantes :

1. Le dossier de création de la Z.A.C. de Fontenay, approuvé par délibération du 24 février 1984 et modifié par délibération du 6 octobre 1995 est à nouveau modifié.
2. La Zone d'Aménagement Concerté de Fontenay dont l'acte de création est modifié par la présente délibération reste dénommée Z.A.C. de Fontenay.
3. Le dossier de création modifié de la Z.A.C. de Fontenay annexé à la présente délibération est approuvé.
4. Le périmètre de la Z.A.C. de Fontenay passe d'une surface initiale de 13 hectares à 30 hectares environ tel que délimité par le plan au 1/2000e annexé à la présente délibération.
5. Les objectifs de l'opération d'aménagement de la Z.A.C. de Fontenay restent l'équipement de terrains en vue de la construction de bâtiments à usage d'habitation, des équipements de service de proximité et éventuellement de petits commerces.
6. Le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone sera d'environ 150 à 250.
7. Les constructions seront exonérées du paiement de la Taxe Locale d'Equipement dans le périmètre de la Z.A.C. de Fontenay.
8. La présente délibération sera affichée pendant un mois à la mairie de Clermont l'Hérault et publiée au recueil des actes administratifs.

Mention de cet affichage sera en outre insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le Département.

Madame CAZALET propose aux membres du Conseil Municipal de prendre les décisions détaillées ci-dessus.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Madame CAZALET et après en avoir délibéré,

ADOpte les décisions détaillées ci-dessus,

INDIQUE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois.



Pour extrait conforme,
Le Maire,
A. Cazorla
A. CAZORLA.





DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 30 JUIN 2005

Date de Convocation : 23 Juin 2005	Heure de la Séance : 18 heures	Lieu de la séance : Mairie (Salle des Mariages)
---------------------------------------	-----------------------------------	--



PRESENTS :

Monsieur CAZORLA, Maire, Président de la séance,

Mmes GOMIS, TOUILLIER, GUERRE, MM. SOBELLA, BASCOUL, FABREGUETTES, CAPRON (Adjoints),

Mmes MOLINIÉ, BELOT, BONNAL, MM. GALTIER, GARCIA, VIDALENQ, SAEZ, Mme SOULAIRAC, MM. DIDELET, BOUDET, LUGAGNE-DELPON, Mme THIERS.

ABSENTS EXCUSES :

M. GARROFÉ, Mme CAZALET, M. ALMES, Mmes BOURNIQUEL, BLAHO-PONCÉ, Melle REY, M. BARON, Mme BOZE-ARBOUX, M. ROVIRA.

PROCURATIONS :

G. GARROFÉ à A. CAZORLA,
C. CAZALET à S. MOLINIÉ,
B. ALMES à M. CAPRON,

B. REY à S. GOMIS,
B. BARON à P. SOULAIRAC.



OBJET : EXTENSION Z.A.C. DE FONTENAY – APPROBATION D'UNE CONVENTION TYPE DE PARTICIPATION AU FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Monsieur SOBELLA rappelle que, par délibération en date du 6 Juillet 2004, le Conseil Municipal avait décidé du principe de l'extension du secteur de Fontenay et fixé les objectifs et les modalités d'une concertation publique.

Il rappelle également que, par délibération du 21 Septembre 2004, le Conseil Municipal avait :

- approuvé le bilan de la concertation préalable au projet de modification du dossier de création de la Z.A.C. et arrêté le dossier définitif du projet,
- approuvé l'extension de la Z.A.C. selon le périmètre figurant au dossier de création modifié de cette Z.A.C.,
- approuvé le dossier de création modifié de la Z.A.C. de Fontenay comprenant : un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone et l'étude d'impact,
- approuvé le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone,
- décidé d'exclure l'extension de la Z.A.C. de Fontenay du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement.

.../...

Monsieur SOBELLA rappelle également que, par délibération en date du 17 Décembre 2003, le Conseil Municipal avait approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme, lequel a été modifié ensuite par délibération du 6 juillet 2004.

Il ajoute que, par délibération en date du 30 Juin 2005 , le Conseil Municipal a approuvé la modification du dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la Z.A.C. de Fontenay.

Monsieur SOBELLA précise que dans la mesure où certains constructeurs ne vont pas acquérir leur terrain à la commune, qui aménage la Z.A.C. en régie, il convient, conformément aux dispositions de l'article 311.4 du Code de l'Urbanisme, de stipuler les modalités de leur participation au financement des équipements publics.

A cet effet, il propose aux membres du Conseil Municipal d'approuver une convention type fixant les modalités de calcul de cette participation.

Monsieur SOBELLA précise que cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de demande de permis de construire.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur SOBELLA et après en avoir délibéré,

VU le projet de convention de participation,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.311.4,

APPROUVE la convention type de participation,

INDIQUE que la présente délibération :

- sera transmise à Madame la Sous-Préfète dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité,
- sera affichée en Mairie,

AUTORISE Monsieur le Maire ou, en cas d'absence, le Premier Adjoint, à signer tous actes et pièces relatifs à cette affaire.

Pour extrait conforme,
Le Maire,



A. CAZORLA.



PROJET DE CONVENTION TYPE DE PARTICIPATION

ENTRE

La Commune de Clermont l'Hérault,
Représentée par son Maire,
Domicilié ès qualités Hôtel de Ville – place de la victoire – 34800 Clermont l'Hérault

Ci après désigné par la « Commune »

ET

Monsieur.....(nom, prénom, adresse).
Ci après désigné le « Constructeur »

Préalablement aux présentes, les parties sont convenues d'exposer ce qui suit :

Par délibération du 21 septembre 2004 le Conseil Municipal de Clermont l'Hérault a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de Fontenay.

Par délibération du 30 Juin 2005 le Conseil Municipal de Clermont l'Hérault a approuvé le dossier de réalisation de la dite zone d'aménagement concertée.

L'article L311-4 du code de l'urbanisme dispose :

« Lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur, précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût de l'équipement de la zone.

La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir ».

La présente convention a pour objet de définir les modalités de cette participation.

Article 1^{er} : Montant de la participation

Le coût global d'équipement de la ZAC est fixé à 4 725 000.00 Euros par le dossier de réalisation, valeur **1^{er} Juillet** 2005.

Ce coût doit être révisé en fonction de l'index BT01, le taux de référence étant celui du mois de **juillet** 2005.

Le coût indexé s'élève à **A COMPLETER**.

L'application du Coefficient d'occupation des sols (prévu par les dispositions du règlement du P.L.U applicables à la zone II AU)à la ZAC abouti à une Surface Hors Œuvre Nette potentielle totale (S.H.O.N) de 45 000 m².

Le coût d'équipement imputable à chaque mètre carré de surface hors œuvre nette s'élève donc au jour d'aujourd'hui à 105 Euros le m².

Compte tenu de la surface hors œuvre nette développée par le projet du constructeur, soit **A COMPLETER** m², le montant de la participation due par le constructeur pour le financement des équipements de la ZAC s'élève à **A COMPLETER** Euros H.T.

Article 2 : Modalité de versement de la participation

Le montant de la participation sera versé à la Commune selon les modalités suivantes :

- cinquante pour cent (50%) au démarrage du chantier par le lotisseur ou le constructeur.
- Cinquante pour cent (50%) à la délivrance du certificat de vente des lots ou six mois après le lancement du chantier par le lotisseur ou le constructeur

Le paiement s'effectuera :

- soit par chèque libellé à l'ordre du Trésor Public à l'adresse suivante :
Trésorerie Rue Doyen René Gosse – 34800 CLERMONT
L'HERAULT
- soit par virement bancaire au crédit du compte suivant : Banque de France

Titulaire du compte : Trésorerie de Clermont l'Hérault
Code banque : 30001
Code guichet : 572
N°compte : 0000J050047
Clé RIB : 17

Tout retard dans le paiement d'une fraction de la participation entraînera l'application de majorations de retard, à hauteur de un pour cent (1%) par jour calendaire.

Article 3 : Inscription au registre

La présente convention sera inscrite au registre prévu par les articles L 332-29, R 311-20, R 332-41 et R 332-42 du code de l'urbanisme.

Fait en deux exemplaires originaux à Clermont l'Hérault,
Le

Pour la Commune représentée par son maire,

Pour le constructeur,

URB

	<u>DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL</u>		
	<u>SEANCE DU 25 MARS 2010</u>		
	Date de Convocation : 19 Mars 2010	Heure de la séance : 18 heures	Lieu de la séance : Mairie (Salle des Mariages)

PRÉSENTS :

Monsieur CAZORLA, Maire, Président de la séance,

M. GARROFÉ, Mme GUERRE, M. SOBELLA, Mme THIERS, M. FABREGUETTES,
Mme LEJRHOUL, M. GALTIER (Adjoints),

Mme MILAN, M. GUY, M. DIDELET, M. BARON, M. MARTINEZ, Mme SEGARRA, M. SERRADJ,
Mme SOULAIRAC, M. GOUTTÉS, M. KOSTRZEWSKI.

ABSENTS EXCUSÉS :

Mme GOMIS, Mme DELEUZE, Mme HUBERT, Mme PASSIEUX, Mme CAZALET, M. SAEZ,
Mme MEDIANI, M. RUIZ, M. MORA, Mme MERCIER-OLLIER, Mme BLAHO-PONCÉ.

PROCURATIONS :

S. GOMIS à A. SERRADJ,
E. DELEUZE à H. SOBELLA,
M. PASSIEUX à A. CAZORLA,
C. CAZALET à A. MILAN,
P. MEDIANI à J.P. GUY,
S. RUIZ à G. GARROFÉ.

SOUS-PREFECTURE DE LODEVE
ARRIVEE LE :
27 AVR. 2010
SECRETARIAT

REÇU le
- 5 MAI 2010
Bénéficiaire

OBJET : EXTENSION DE LA Z.A.C. DE FONTENAY – MODIFICATION DU MODE DE CALCUL DE LA PARTICIPATION ET APPROBATION D'UNE NOUVELLE CONVENTION TYPE DE PARTICIPATION AU FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS – DELIBERATION DU 30 JUIN 2005 RAPPORTEE

Monsieur SOBELLA rappelle que par délibération en date du 21 septembre 2004, le Conseil Municipal avait :

- approuvé le bilan de la concertation préalable au projet de modification du dossier de création de la Z.A.C. et arrêté le dossier définitif du projet,
- approuvé l'extension de la Z.A.C. selon le périmètre figurant au dossier de création modifié de cette Z.A.C.,
- approuvé le dossier de création modifié de la Z.A.C. de Fontenay comprenant : un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone et l'étude d'impact,
- approuvé le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone,
- décidé d'exclure l'extension de la Z.A.C. de Fontenay du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement.

.../...

.../...

Il ajoute que par délibération en date du 30 Juin 2005, le Conseil Municipal avait approuvé la modification du dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la Z.A.C. de Fontenay ainsi que la convention type de participation au financement des équipements publics.

Monsieur SOBELLA explique que pour garantir l'équilibre de l'opération, le montant de la participation avait été calculé en fonction d'un C.O.S. (coefficient d'occupation des sols) moyen de 0,3 sur les parties privatives en dehors du lotissement communal. Il ajoute que cependant, les règles d'urbanisme de la Z.A.C. et celles du P.L.U. n'ont jamais imposé une densité minimale permettant de garantir une rentrée minimale de participation permettant de réaliser les équipements publics de la Z.A.C..

Il souligne que par ailleurs, l'évolution du contexte immobilier actuel entraîne les opérateurs privés à produire moins de S.H.O.N. (surface hors œuvre nette) sur ces terrains avec, pour conséquence directe, une baisse du montant des participations.

Aussi, afin d'éviter cela et de respecter l'esprit de la Loi S.R.U. et du Grenelle de l'Environnement dans le cadre de la densification des territoires, Monsieur SOBELLA propose de modifier le principe de calcul de la participation afin de tenir compte de la S.H.O.N. réellement construite et de mettre en place une pondération du prix au m² de S.H.O.N. en fonction de la densité de l'opération :

- un C.O.S. moyen de 0,3 correspondant à celui retenu en 2005 a donc été déterminé,
- à ce C.O.S. moyen sera attribué un niveau de participation moyen correspondant à celui appliqué à ce jour, soit environ 123 € / m² de S.H.O.N. (105 €/m² en 2005),
- pour tout projet dont le C.O.S. est supérieur à 0,3 le prix au m² sera modifié à la baisse et inversement pour un C.O.S. inférieur,

avec pour résultat la formule de pondération suivante :

$$f(x) = -235,7 x + 193,7 \text{ avec } f(x) \text{ correspondant au prix par m}^2 \text{ S.H.O.N. en fonction du C.O.S.}$$

Monsieur SOBELLA précise que si, à ce jour, cinq opérateurs ont déjà réglé leur participation selon le mode de calcul adopté en 2005, la mise en place du nouveau mode de calcul ne les aurait en aucun cas défavorisés car le C.O.S. appliqué à leur opération était inférieur ou égal à 0,3.

Il souligne que par ailleurs, la convention constitue une pièce obligatoire du dossier de demande de permis de construire.

Monsieur SOBELLA propose donc aux membres du Conseil Municipal :

- d'approuver le nouveau mode de calcul de la participation au financement des équipements publics de la Z.A.C. de Fontenay,
- d'approuver la nouvelle convention type de participation qui remplace celle adoptée le 30 Juin 2005,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, en cas d'absence, le Premier Adjoint, à signer tous actes et pièces relatifs à cette affaire.

.../...

.../...

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Monsieur SOBELLA et après avoir délibéré,

VU le projet de convention de participation,

VU le Code de l'urbanisme et notamment son article L311-4,

APPROUVE la nouvelle convention type de participation telle que présentée rapportant celle adoptée le 30 juin 2005,

INDIQUE que la présente délibération :

- . sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité,
- . sera affichée en Mairie,

AUTORISE Monsieur le Maire ou, en cas d'absence, le Premier Adjoint, à signer tous actes et pièces relatifs à cette affaire.

Pour extrait conforme,
Le Maire,


A. CAZORLA.



**EXTENSION ZAC DE FONTENAY
PROJET DE CONVENTION TYPE DE PARTICIPATION**



ENTRE

LA COMMUNE DE CLERMONT L'HERAULT,
Représentée par son Maire,
Domicilié ès qualités Hôtel de Ville – Place de la Victoire – 34800 CLERMONT
L'HERAULT

Ci après désigné par la « Commune »

ET

Monsieur / Madame..... (nom, prénom, adresse).
Ci après désigné le « Constructeur » ou le « Lotisseur »



Préalablement aux présentes, les parties sont convenues d'exposer ce qui suit :

Par délibération du 21 septembre 2004, le Conseil Municipal de Clermont l'Hérault a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de Fontenay.

Par délibération du 30 juin 2005 le Conseil Municipal de Clermont l'Hérault a approuvé la modification du dossier de réalisation de la dite zone d'aménagement concertée.

Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la TLE.

Par délibération du 25 mars 2010, le Conseil Municipal a approuvé la modification du mode de calcul de la participation et une nouvelle convention type de participation au financement des équipements publics.

Le coût global d'équipement de la ZAC est de 5 556 600 €uros valeur révisée selon l'évolution de l'index BT01 applicable en mars 2010.

Le taux de référence est celui de mars 2010 avec un index BT01 de 803,6 (date de valeur Novembre 2009, date de publication au Journal Officiel 26 février 2010).

Le montant de la participation est désormais calculé selon la formule suivante :

$$f(x) = - 235,7 x + 193,7 \text{ ou } x \text{ correspond au COS réellement appliqué}$$

Ce montant doit être révisé en fonction du dernier index BT01 connu et inscrit au Journal Officiel.

L'article L311-4 du code de l'urbanisme dispose :

« Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération

intercommunale et le constructeur, précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût de l'équipement de la zone.

La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir ».

La présente convention a pour objet de définir les modalités de cette participation.

Article 1^{er} :

Le propriétaire souhaite réaliser ou faire réaliser sur ce terrain lui appartenant (désignation du terrain concerné : adresse, parcelle cadastrale, contenance) un programme de construction à usage de (habitat réglementé, habitat libre, commerces, locaux d'activité, bureaux...), le tout correspondant à ... m² de SHON.

Article 2 : Montant de la participation

Compte tenu de la surface du terrain d'assiette de l'opération soit A COMPLETER m² et de la SHON développée par le constructeur soit A COMPLETER m², un COS de A COMPLETER a pu être déterminé pour cette opération.

Le montant de la participation est calculé de la manière suivante :

$$f(x) = -235,7 \times \cos + 193,7$$

soit $f(x) = \dots \dots \dots$ Euros / m² SHON

Compte tenu de l'indice BT01 applicable à ce jour, le montant de la participation s'élève à A COMPLETER Euros / m² SHON

Soit pour A COMPLETER m² SHON une participation totale de A COMPLETER Euros HT, A COMPLETER TTC

Article 3 : Modalité de versement de la participation

3.1

Le montant de la participation sera versé à la Commune selon les modalités suivantes :

- cinquante pour cent (50%) au démarrage du chantier par le constructeur
- cinquante pour cent (50%) à l'achèvement des travaux ou six mois après le lancement du chantier par le constructeur

3.2

Le paiement s'effectuera :

- soit par chèque libellé à l'ordre du Trésor Public à l'adresse suivante :
Trésorerie Avenue du Président Wilson – 34 800 CLERMONT L'HERAULT
- soit par virement bancaire au crédit du compte suivant : Banque de France

Titulaire du compte : Trésorerie de Clermont l'Hérault
Code banque : 30001
Code guichet : 572

N° compte : 0000J050047

Clé RIB : 17

3.3

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 à la commune de CLERMONT L'HERAULT, laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

Article 4 : Transferts de permis, mutations successives

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 de 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 ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, 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 5 : Litiges

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 Ville dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

Article 6 : Inscription au registre

La présente convention sera inscrite au registre prévu par les articles L 332-29, R 332-41 et R 332-42 du Code de l'Urbanisme.

Fait en trois exemplaires originaux à Clermont l'Hérault,
Le

**Pour la Commune
représentée par son Maire,**

Pour le Constructeur



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 17 NOVEMBRE 1995

Date de Convocation :	Heure de la Séance :	Lieu de la séance :
9 Novembre 1995	18 heures	Mairie/Salle des Mariages

PRESENTS :

Madame TOUILLIER, Présidente de la séance,

Mme COMBES, M. CAZORLA, Mme RAYSSAC, M. SOBELLA, Mmes BLAHO-PONCE, BESSIERE (Adjoints).

MM. GARROFE, LLAMAS, BASCOUL, VIDALENQ, Mme BELOT, M. SOUYRIS, Mme CABLAT, MM. FABREGUETTES, GALTIER, Mme BOZE, MM. BOUDET, PASCAL, BARON, Mme MOLINIE, MM. MAISTRE, ROVIRA, TEISSERENC-BONESTEVE.

ABSENTS EXCUSES :

MM. VIDAL, JEANJEAN, GUET, Mmes DELAGE-PUJOL, FRANCIOU. Arrivé en Sous-Préfecture de Lodève

PROCURATIONS :

M. VIDAL à A. RAYSSAC,
G. JEANJEAN à J.P. LLAMAS,
Y. GUET à C. TOUILLIER,
C. DELAGE-PUJOL à A. BASCOUL.

Le 28 NOV. 1995

N° :866.U.....

OBJET : PARC D'ACTIVITES DE LA VALLEE DE L'HERAULT (Z.A.C.) - APPROBATION DU P.A.Z. ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Madame RAYSSAC rappelle que, par délibération en date du 10 Mai 1995, le Conseil Municipal a arrêté le projet de Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) de la Z.A.C. du Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault. L'enquête publique s'est déroulée du 1er Septembre 1995 au 2 Octobre 1995 inclus. Monsieur Lucien GONTIE a été désigné Commissaire-Enquêteur. Le registre ouvert en Mairie n'a recueilli aucune observation, et aucune lettre n'a été adressée à Monsieur le Commissaire Enquêteur. Ce dernier a rendu son rapport et ses conclusions favorables.

Aussi, il est proposé aujourd'hui aux membres du Conseil Municipal d'approuver le P.A.Z. et les programmes des équipements publics de la Z.A.C..

Le cahier des charges de cession ou de location des terrains et le cahier des limites de prestations techniques ont été approuvés par la délibération en date du 21 Novembre 1994. Lors de la séance du Conseil Municipal du 10 Mai 1995 ont été arrêtées les modalités prévisionnelles du financement de l'opération.

.../...

.../...

En conséquence, Madame RAYSSAC propose aux membres du Conseil Municipal :

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.311.1 à L.311.6, L.123.6, R.311.1 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 21 Novembre 1994 approuvant le dossier de création de la Z.A.C. Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault,

VU les différents courriers et plans de la Direction Départementale de l'Équipement (A.75) concernant les emprises foncières et la réalisation du futur échangeur autoroutier de CLERMONT L'HERAULT devant se raccorder à la R.D. 2,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 10 Mai 1995 arrêtant le projet de P.A.Z.,

VU l'arrêté de Monsieur le Maire de CLERMONT L'HERAULT en date du 6 Juillet 1995 prescrivant l'enquête publique sur le P.A.Z. de la Z.A.C. Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault,

VU les avis réputés favorables de la Chambre de Commerce et d'Industrie de MONTPELLIER et de la Chambre des Métiers de l'Hérault,

VU le rapport et les conclusions favorables de Monsieur Lucien GONTIE, Commissaire Enquêteur,

- d'approuver le Plan d'Aménagement de Zone de la Z.A.C. Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault,

- d'approuver le programme des équipements publics de la Z.A.C. Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault,

- de dire que le dossier de réalisation approuvé sera tenu à la disposition du public en Mairie de CLERMONT L'HERAULT, aux jours et heures d'ouverture des bureaux,

- d'autoriser Monsieur le Maire :

- . à procéder aux formalités réglementaires de publicité et d'affichage,
- . à signer tout document relatif à cette affaire.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Madame RAYSSAC et après en avoir délibéré,

APPROUVE :

- le Plan d'Aménagement de Zone de la Z.A.C. Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault,

- le programme des équipements publics de la Z.A.C. Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault,

DIT que le dossier de réalisation approuvé sera tenu à la disposition du public en Mairie de CLERMONT L'HERAULT, aux jours et heures d'ouverture des bureaux,

AUTORISE Monsieur le Maire :

- à procéder aux formalités réglementaires de publicité et d'affichage,
- à signer tout document relatif à cette affaire.

Pour extrait conforme,
Le Sénateur-Maire,
Marcel Vidal
Pour le Maire
l'Adjoint délégué
Marcel VIDAL.



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 27 MARS 2000

Date de Convocation : 17 Mars 2000	Heure de la Séance : 18 heures	Lieu de la séance : Mairie/Salle des Mariages
--	--	---

PRESENTS :

Monsieur VIDAL, Sénateur-Maire, Président de la séance,

31 MARS 2000

Mme TOUILLIER, M. JEANJEAN, Mme COMBES, M. CAZORLA, Mme RAYSSAC, M. SOBELLA, Mmes BLAHO-PONCE, BESSIERE (Adjoints).

MM. LLAMAS, VIDALENQ, SOUYRIS, Mme CABLAT, MM. FABREGUETTES, GALTIER, Mme BOZE, MM. BOUDET, PASCAL, Mme MOLINIE, MM. MAISTRE, ROVIRA, TEISSERENC-BONESTEVE.

ABSENTS EXCUSES :

MM. GARROFE, BASCOUL, Mme BELOT, M. GUET, Mmes DELAGE-PUJOL, FRANCIOLI, M. BARON.

PROCURATIONS :

G. GARROFE à A. CAZORLA,
A. BASCOUL à G. JEANJEAN,
M.C. BELOT à L. CABLAT,
B. BARON à M. PASCAL.



OBJET : Z.A.C. DU QUARTIER DE LA GARE – APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA Z.A.C., COMPRENANT LE PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE ET LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Madame RAYSSAC rappelle que, par délibération en date du 17 Décembre 1999, le Conseil Municipal a approuvé le projet de Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) de la Z.A.C. du Quartier de la Gare et a décidé de procéder à une enquête publique sur le P.A.Z. de la zone. Cette enquête publique s'est déroulée du 17 Janvier 2000 au 18 Février 2000 inclus.

Monsieur Bernard DELBOS a été désigné Commissaire-Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER.

A l'issue de cette enquête, Monsieur le Commissaire-Enquêteur a rendu son rapport et a émis un avis favorable.

En conséquence, Madame RAYSSAC propose aux membres du Conseil Municipal :

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 311-1 à L 311-6, L 123-6, R 311-1 et suivants,

.../...

.../...

Considérant que l'avis rendu par le Commissaire-Enquêteur est un avis favorable sans réserves, qu'il résulte cependant des observations émises dans le registre d'enquête publique reprises en pages 16 et 17 du rapport du Commissaire-Enquêteur qu'il serait souhaitable de créer des places de stationnement supplémentaires dans le périmètre de l'opération ou à proximité immédiate,

Considérant que le règlement du P.A.Z. ainsi que la configuration générale de la zone permettent la création de places de stationnement en nombre supérieur à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation du P.A.Z., et que la Commune sera attentive à mettre en œuvre un maximum de places de stationnement,

VU l'arrêté de Monsieur le Maire de Clermont l'Hérault en date du 22 Décembre 1999 prescrivant l'enquête publique sur le P.A.Z. de la Z.A.C. du Quartier de la Gare,

VU l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier,

VU l'avis réputé favorable de la Chambre des Métiers de l'Hérault,

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable de Monsieur Bernard DELBOS, Commissaire-Enquêteur,

- d'approuver le Plan d'Aménagement de Zone de la Z.A.C. du Quartier de la Gare,
- d'approuver le programme des équipements publics de la Z.A.C. du Quartier de la Gare,
- de dire que le dossier de réalisation, comprenant le P.A.Z. et le programme d'équipements publics approuvés, sera tenu à la disposition du public en Mairie de CLERMONT L'HERAULT, aux jours et heures d'ouverture des bureaux,
- d'autoriser Monsieur le Maire :
 - . à procéder aux formalités réglementaires de publicité et d'affichage,
 - . à signer tout document relatif à cette affaire.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Madame RAYSSAC et après en avoir délibéré,

APPROUVE : - le Plan d'Aménagement de Zone de la Z.A.C. du Quartier de la Gare,
- le programme des équipements publics de la Z.A.C. du Quartier de la Gare,

DIT que le dossier de réalisation, comprenant le P.A.Z. et le programme des équipements publics, sera tenu à la disposition du public en Mairie de CLERMONT L'HERAULT, aux jours et heures d'ouverture des bureaux,

AUTORISE Monsieur le Maire : - à procéder aux formalités réglementaires de publicité et d'affichage,
- à signer tout document relatif à cette affaire.

Pour extrait conforme,
Le Sénateur-Maire,

Marcel VIDAL

Pour le Maire,
l'Adjoint Délégué,





DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 10 MAI 1995

	Date de Convocation : 28 Avril 1995	Heure de la Séance : 18 heures	Lieu de la séance : Mairie/Salle des Mariages
--	---	--	---

PRESENTS :

Monsieur Marcel VIDAL, Sénateur-Maire, Président de la séance,

MM. CABAL, JEANJEAN, Mmes COMBES, TOUILLIER, M. CAZORLA, Mme RAYSSAC,
MM. SOBELLA, PASCAL (Adjoints).

MM. MAUGARD, LLAMAS, Mmes BESSIERE, BLAHO-PONCE, MM. DRIEZ, SOUYRIS, BASCOUL,
VIDALENQ, GARROFE, Mme CABLAT, MM. TEISSERENC-BONESTEVE, GALLEGO,
Mme GOMIS.

ABSENTS EXCUSES :

MM. DELEUZE, MICOLA, CASTEL, Mme BELOT, MM. REY, GRES, LACOMBE.

PROCURATIONS :

M.C. BELOT à A. RAYSSAC,
L. GRES à M. VIDAL.

OBJET : Z.A.C. DES TANES BASSES - APPROBATION P.A.Z.

Madame RAYSSAC rappelle aux membres du Conseil Municipal que, par délibération en date du 21 Novembre 1994 reçue en Sous-Préfecture de LODEVE le 2 Décembre 1994, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la Z.A.C. Parc d'Activités de la Vallée de l'Hérault aux Tanes Basses sur le territoire de la Commune.

Conformément à cette délibération, les dispositions du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de CLERMONT L'HERAULT ne sont pas maintenues en vigueur dans le périmètre de cette Z.A.C. et un P.A.Z. s'appliquera.

La Société d'Equipement de la Région Montpellieraine, mandatée pour constituer le dossier de réalisation de la Z.A.C., nous soumet un projet de P.A.Z. qu'il convient d'arrêter avant sa mise à l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L 311.4 du Code de l'Urbanisme.

.../...

.../...

Le projet répond aux nouveaux objectifs fixés par la Commune en matière d'urbanisme. Il prend en compte les observations majeures de la concertation avec la population, les associations locales et les personnes publiques concernées, à savoir :

- accès et desserte depuis le futur échangeur de l'A. 75,
- accès et desserte depuis le centre ville de Clermont l'Hérault,
- régulation du trafic automobile sur la R.D.2,
- espace planté d'accompagnement,
- liaison avec le lotissement existant "Les Tanes Basses",
- respect et amélioration de l'écoulement des eaux pluviales.

En conséquence, Madame RAYSSAC propose aux membres du Conseil Municipal :

- d'arrêter le projet de P.A.Z. proposé,
- de décider qu'il sera procédé à une enquête publique sur le P.A.Z. conformément aux dispositions des articles L. 311.4 et R. 311.12 du Code de l'Urbanisme,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette affaire,
- de procéder aux formalités réglementaires de publicité et d'affichage.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de Madame RAYSSAC et après en avoir délibéré,

ARRETE le projet de P.A.Z. proposé,

DECIDE qu'il sera procédé à une enquête publique sur le P.A.Z. conformément aux dispositions des articles L. 311.4 et R. 311.12 du Code de l'Urbanisme,

INDIQUE qu'il sera procédé aux formalités réglementaires de publicité et d'affichage,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous actes et pièces relatifs à cette affaire.

Pour extrait conforme,
Le Sénateur-Maire,

Marcel VIDAL.



Arrivé en Sous-Préfecture
de Lodève

Le 31 MAI 1995

N°:389 U.....

COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME