

**DELIBERATION DU  
CONSEIL MUNICIPAL****N°2022/46****SÉANCE DU 04 OCTOBRE 2022****URBANISME****OBJET : Instauration d'une zone de Projet Urbain  
Partenarial (PUP) – Secteur « Chemin de la  
Coopérative »****DATE DE LA CONVOCATION** 26/09/2022

<b>NOMBRE DE MEMBRES</b>	
<b>En exercice</b>	<b>29</b>
<b>Présents</b>	<b>23</b>
<b>Représentés</b>	<b>5</b>

<b>VOTE</b>	
<b>Pour</b>	<b>22</b>
<b>Contre</b>	<b>6</b>
<b>Abstention</b>	<b>0</b>

<b>Présents</b>	Florence SANCHEZ - Henry-Paul BONNEAU - Fabienne MICHEL - Sonia REBOUL - Géraldine LACANAL - Michel BERNABEU - Marianne ARRIGO - Pierre MARIEZ - Bruno VANDERMEERSCH - Gaëlle GUENAL - Céline BRUN-GHALEM - Pierre CROS - Terry ADGE - Bruno HERNANDEZ - Lydie LAMBERT - Béatrice CECILLON-PINTENO - Jean-Marc DAUGA - Julie PEREA - André LOPEZ - Véronique PEYROTTE - Sylvain BARONE - Laurence GRANIER - Thomas BORDENAVE
<b>Absents</b>	Emmie CHARAYRON
<b>Pouvoirs</b>	Gérard ORTUNO à Bruno HERNANDEZ Geneviève ADGE LAGALIE à Géraldine LACANAL Françoise BARTHELEMY à Florence SANCHEZ Fabrice BARBE à Fabienne MICHEL Julien CHARAYRON à André LOPEZ

**RAPPORTEUR****Henry-Paul BONNEAU****1. INTRODUCTION**

M. BONNEAU expose aux membres du Conseil municipal le projet de mise en place d'une « zone de Projet Urbain Partenarial » (ci-après dénommée « zone de PUP ») sur un secteur stratégique du territoire communal en plein renouvellement urbain et à fort potentiel de densification. Ce secteur n'est pas inscrit au sein d'une ZAC, ce qui nécessite de travailler une participation d'urbanisme au titre des équipements publics mis en œuvre sur la Commune.

M. BONNEAU précise que le Projet Urbain Partenarial est apparu comme l'outil le plus adapté pour répondre à la problématique de réalisation des équipements publics d'échelle communale et d'échelle projet.

En application du II de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme (instauré par la Loi ALUR), la Ville de Poussan a la possibilité de :

- Définir, pour une durée maximale de 15 ans, un périmètre global de PUP à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui réaliseront des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge financière de l'ensemble des équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations,

- Fixer les modalités de partage des coûts des équipements à réaliser.

Cet article L.332-11-3, dans son nouvel alinéa, dispose que :

*« Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la Commune ou l'Etablissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de constructions attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.*

*Le périmètre est délimité par délibération du Conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.*

*Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.*

*La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis. ».*

## 2. CONTEXTE DU TERRITOIRE POUSSANNAIS

Les réflexions et études menées par la Ville de Poussan sur le secteur du Chemin de la Coopérative ont mis en exergue toute la nécessité de programmer les équipements publics pour assurer les citoyens d'un cadre de vie sécurisé et offrant tous les équipements publics nécessaires.

La nouvelle Municipalité s'est emparée de cette question fondamentale pour la réussite du projet communal et le devenir de Poussan et ses habitants. Le développement démographique de la Commune suscite des besoins d'ensemble, mais aussi des besoins ciblés et précis sur certains secteurs, dont le secteur objet de la présente zone de PUP.

L'objectif est de privilégier une vision globale, à long terme plutôt qu'une gestion ponctuelle des besoins d'équipements au coup par coup qui risque de porter préjudice à la cohérence d'ensemble du quartier du Chemin de la Coopérative.

La programmation des équipements publics visées par la présente délibération, exposée au point 4 ci-après, est un ensemble dont la cohérence est primordiale.

## 3. LES PROGRAMMES PRÉVISIONNEL DE CONSTRUCTIONS

Le secteur élargi autour du Chemin de la Coopérative, concerné par la zone de PUP, dispose d'une vocation mixte d'habitation, d'activités et de services. En complémentarité de cette vocation, la Ville de Poussan a souhaité créer un pôle de service.

Le nombre de logements potentiels sur ce secteur est estimé à 190 unités. Ce calcul s'appuie sur la densité des deux opérations en cours de développement sur le secteur ainsi que la prise en compte du règlement du PLU qui offre des potentialités de densité moindres sur certaines parties de la zone de PUP.

A la production de logements s'ajoute les activités tertiaires qui prendront place sur le secteur. La surface de plancher relative à cette destination est estimée à environ 1 100 m<sup>2</sup> : 730 m<sup>2</sup> au sein de l'opération de requalification de l'ancienne cave et 370 m<sup>2</sup> estimés sur les autres projets à venir dans le cadre d'une mixité de programme.

Le programme estimatif de surface de plancher à l'échelle de la zone de PUP est ainsi estimé à 14 529 m<sup>2</sup> (prise en compte des surfaces de plancher travaillées au sein des projets en cours et estimation d'une surface de plancher moyenne de 85 m<sup>2</sup> par logement pour les secteurs non encore définis).

Sur la base de la production de logements, il peut être considéré que l'apport de nouveaux logements par rapport aux logements desservis par les travaux programmés, représente un peu moins de la moitié de l'usage à venir : 190 nouveaux logements pour 220 logements existants aux abords du périmètre de travaux (voir le plan d'analyse joint en annexe de la présente délibération).

A cela s'ajoute l'usage des visiteurs et salariés liés aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ainsi, un prorata de 50% est fixé pour la prise en charge du coût des travaux par les opérations inscrites au sein de la zone de PUP. La Ville de Poussan garde à sa charge 50% du montant des travaux, au titre de l'usage des habitants déjà présents dans le quartier et qui vont bénéficier de ces nouveaux aménagements.

---

Il ne peut ainsi pas être mis à la charge des pétitionnaires plus de 50 % du montant du programme des équipements publics. Cette participation maximale aux équipements publiques est ensuite ramené à la surface de plancher produite en matière de logements et des autres destinations.

---

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

Ces opérations rendent nécessaires la réalisation d'équipements publics qui, tout en répondant aux besoins induits par les nouveaux habitants, profitera également à d'autres habitants du quartier.

Les projets identifiés qui vont s'implanter au sein de la zone de PUP, génèrent des besoins en équipements publics liés à l'apport de nouveaux habitants, mais également d'usagers quotidiens (activités, services). Il s'agit d'aménagements d'espaces publics : traitement de carrefours, cheminements doux et amélioration de la voirie, reprise de réseau électrique.

La liste des équipements publics que la Ville de Poussan va réaliser dans les 15 prochaines années maximum afin de répondre aux besoins de ses administrés est la suivante :

- Interventions sur la chaussée et aménagement de trottoirs sur les axes suivants : Rue Paul Valery, Rue des Coteaux, Lotissement La Distillerie, Chemin de la Coopérative, Avenue de Sète.
- Aménagement d'un giratoire à la croisée de l'Avenue de Sète et du Chemin de la Coopérative.
- Dévoiement d'un réseau électrique en lien avec les opérations à venir sur la zone de PUP.

Équipements publics	Coûts globaux estimés sur 15ans (exprimés en HT)	Subventions prévisionnelles	Coûts nets (HT)
<i>Infrastructures : requalification urbaine secteur ancienne cave</i>			
CHEMINEMENT : Aménagement d'un Cheminement piéton continu - De la Place de la Mairie à Avenue de la Coopérative sur 380 ml env. (dont frais MOE)	135 000,00 €	25,00%	101 250,00 €
CHEMIN DE LA COOPERATIVE Aménagement de l'Avenue de la Coopérative partie Nord Est (Partie 1) sur 230ml env. + MOE	470 000,00 €	25,00%	352 500,00 €
CHEMIN DE LA COOPERATIVE Aménagement de l'Avenue de la Coopérative partie Sud Ouest (Partie 2) sur 200 ml env. + MOE	260 000,00 €	25,00%	195 000,00 €
AVENUE DE SETE Aménagement du Giratoire Avenue de Sète sur 1300m2 env. + MOE	160 000,00 €	25,00%	120 000,00 €
AVENUE DE SETE Aménagement d'un Cheminement piéton continu - Avenue de Sète partie Sud (partie 1) sur 50ml env. + MOE	30 000,00 €	25,00%	22 500,00 €
AVENUE DE SETE Aménagement d'un Cheminement piéton continu - Avenue de Sète partie Nord (partie 2) sur 130ml env. + MOE	145 000,00 €	25,00%	108 750,00 €
MISE EN DISCRETION DES RESEAUX SECS ET ECL-PUBLIC Avenue de Sète et chemin de la coopérative Nord-est Enfouissement des réseaux secs - Elec/Tel/Ecl +MOE	190 000,00 €	25,00%	142 500,00 €
RESEAU ELECTRICITE dévoisement réseau existant et extensions liées aux opérations d'aménagement 280ml env) + MOE	90 000,00 €	25,00%	67 500,00 €
Honoraires d'études (topo, amiante, CSPS, Géodetection, géotechnique, urbanisme)	48 000,00 €		48 000,00 €
<b>Total coûts PEP</b>	<b>1 528 000,00 €</b>		<b>1 158 000,00 €</b>

Soit un montant global arrondi de 1 158 000 euros H.T. (subventions déduites). Ces coûts comprennent le coût des travaux et des frais liés et à la réalisation des équipements publics (frais de maîtrise d'ouvrage, frais de maîtrise d'œuvre).

Chacune des conventions PUP reprendra notamment les équipements à réaliser par la Ville de Poussan, leurs conditions de réalisation et le montant global prévisionnel des dépenses retenues pour le calcul de la participation.

Les équipements présentés ci-avant sont ceux nécessaires et relatifs à l'ensemble des opérations qui prendront place au sein de la zone de PUP.

Des équipements publics complémentaires peuvent être nécessaires plus individuellement pour chaque autorisation d'urbanisme qui s'inscrira au sein de la zone de PUP, notamment concernant les réseaux. Ainsi, une participation complémentaire, appelée part variable, sera exigée au moment de la signature de la convention de PUP.

Celle-ci est évaluée au niveau de chaque convention. Le cas échéant, une étude est menée pour évaluer les besoins et montants. Le coût du renforcement nécessaire et des travaux à réaliser sera négocié avec chaque pétitionnaire. Il s'agit notamment des renforcements de réseaux d'eau potable



et d'eau pluviale. Le calcul de ces participations se fait en relation étroite avec les services gestionnaires et concessionnaires concernés le cas échéant.

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

Pour le programme des équipements publics inscrits dans la délibération de la zone de PUP, il n'est pas prévu de révision de prix, sous réserve d'obtention des subventions prévisionnelles attendues.

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

Le périmètre de la zone de Projet Urbain Partenarial englobe le secteur communal identifié en mutation autour du Chemin de la Coopérative.

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

Aussi, le périmètre de la zone de PUP s'étend donc aux parcelles :

- AS n°139
- AS n°140
- AS n°262
- AS n°141
- AS n°142
- AS n°143

## 6. LES MODALITES DE RÉPARTITION DU COÛT

Les équipements publics excèdent les besoins des futurs résidents et usagers du périmètre de la zone de PUP et donc seule une fraction du montant total des équipements publics peut être mise à la charge des futurs opérateurs économiques.

Le point 3 précise la part de logements attendus au regard des logements présents dans le quartier. Ainsi le ratio se rapproche des 50% (entre logements existants et logements attendus). Les usagers en lien avec les activités et services sont également à prendre en considération.

Ainsi, le montant pris en charge au titre de la zone de PUP est fixé à 50% des investissements nécessaires à la mise en œuvre du programme des équipements publics.

La justification d'une prise en charge à 50% du coût des travaux se justifie également du fait que le fait générateur de ce besoin d'amélioration de l'espace public est induit par la densification des ténements fonciers inscrits dans la zone de PUP.

L'assiette financière, à partir de laquelle le montant des participations relatives aux équipements est calculée est de 1 158 000 euros € H.T. (voir le point 4 de la présente délibération).

La prise en charge de 50% de ce montant par la Ville de Poussan permet de définir le montant final maximum mis à la charge des futurs pétitionnaires de la zone, à savoir :

$$\underline{1\ 158\ 000\ \text{euros H.T.} / (\text{divisé par})\ 2 = 579\ 000\ \text{euros H.T.}}$$

Cette assiette a permis de définir le montant de participation à la surface de plancher pour les logements et pour les activités :

Le montant de participation par m<sup>2</sup> de surface de plancher est ainsi de 39,85 euros, arrondi à 40 euros (quarante euros) H.T.

Ce montant est obtenu par le calcul suivant : 579 000 euros H.T. / (divisé par) 14 529 m<sup>2</sup> de surface de plancher = 39,85 euros H.T.

Au coup des équipements publics d'échelle communale pourront s'ajouter des participations relatives

à des équipements dont le besoin répond plus spécifiquement au projet objet des différentes conventions PUP qui seront signées au sein de la zone de PUP. Il s'agira de la « part variable » de la convention de PUP, dont le principe est exposé au point 4 de la présente délibération.

Ainsi, la convention signée entre la Ville de Poussan et le pétitionnaire de l'autorisation d'urbanisme fixe précisément le montant des participations nécessaires au financement des équipements publics (part fixe et part variable), en fonction des surfaces de plancher prévues par l'opération.

## **7. DÉLAIS DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PLANNING PRÉVISIONNEL**

Concernant le programme des équipements publics travaillé au sein de la zone de PUP du Secteur « Chemin de la Coopérative » et intégré dans le programme des équipements publics globaux, la Ville de Poussan s'engage à réaliser les travaux dans les délais suivants : 4 octobre 2037 (soit dans un délai de 15 ans à compter du jour du vote de la délibération).

Concernant les travaux inscrits sur le Chemin de la Coopérative (partie nord-est = partie 1), la Ville de Poussan s'engage à ne pas dépasser un délai de 10 ans, soit une réalisation avant le 4 octobre 2032.

## **8. MODALITÉS DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS PAR LES OPÉRATEURS ET CONSTRUCTEURS**

Le pétitionnaire versera à la Ville de Poussan la participation du PUP mise à sa charge selon les modalités définies dans la convention annexée à la présente délibération ou les modalités négociées avant la signature, étant rappelé que la participation pourra être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

## **9. EXONÉRATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ET MAINTIEN DE LA PARTICIPATION FORFAITAIRE À L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC)**

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 PUP sera inscrite au sein des conventions de PUP successives. La durée d'exonération sera définie au cas par cas en fonction de la nature du projet et de sa date de mise en œuvre. L'exonération interviendra à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Mairie.

En aucun cas, la durée d'exonération du recouvrement de la part communale de la Taxe d'Aménagement ne pourra excéder 15 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération instaurant la zone de PUP. Durant cette période, la conclusion d'un PUP est rendue obligatoire pour tout projet de construction ou d'aménagement réalisé dans le périmètre concerné.

Au sein de cette période de 15 ans, chaque convention de PUP pourra exonérer le secteur de Taxe d'Aménagement pour une période maximum de 10 ans.

Il est rappelé que la Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif (PFAC en application du 1331-7-1 du Code de la Santé Publique) restera applicable sur le périmètre de la zone de PUP dans le cas où aucun équipement de cette nature ne serait à financer au titre de la part variable inscrite dans la convention de PUP.

La zone de PUP n'exonère pas le pétitionnaire dans le périmètre défini en annexe n°1 de la présente délibération des contributions d'urbanisme exigibles par d'autres collectivités territoriales ou leurs groupements.

## 10. MODALITÉ DE MODIFICATION DES TERMES DES CONVENTIONS PUP

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution des futures conventions PUP signées au titre de la présente zone de PUP, devront faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

## 11. AFFICHAGE ET FORMALITÉS

La zone de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître les périmètres concernés, sera tenue à la disposition du public en Mairie (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 la Mairie (R.332-25-2 du Code de l'Urbanisme).

La participation au PUP sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en Mairie.

L'emprise du PUP sera reporté au PLU, en annexes. Un Arrêté du Maire sera pris en ce sens.

\* \*  
\*

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme,

**VU** le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et ses zones UA et UB,

**VU** la clef de répartition du financement du programme des équipements publics,

**VU** le programme des équipements publics et les modalités financières,

**VU** le modèle de convention-type de PUP annexée à la présente délibération (annexe n°2)

**ENTENDU** le rapport de présentation ci-avant,

**CONSIDERANT** la nécessité de réaliser des travaux d'équipements publics municipaux dont vont bénéficier les habitants et usagers du secteur de l'ancienne Coopérative ainsi qu'aux habitants et usagers futurs des opérations immobilières soumise à zone de PUP,

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

### LE CONSEIL MUNICIPAL,

**Après en avoir délibéré, A LA MAJORITÉ, de ses membres**

*(6 CONTRE : M. LOPEZ, Mme PEYROTTE, M. BARONE, Mme GRANIER, M. BORDENAVE, M. CHARAYRON)*

- **DEFINIT** pour une durée de 15 ans, le périmètre global de la zone de Projet Urbain Partenarial (PUP) à l'intérieur duquel les pétitionnaires d'une autorisation d'urbanisme participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge financière des équipements publics à réaliser tel que défini ci-avant et joint en annexe n°1 de la présente délibération.
- **DIT** que le périmètre du projet objet de la zone de Projet Urbain Partenarial (PUP) sera reporté dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme de Poussan par un arrêté du Maire via une procédure de « Mise à jour » du Plan Local d'Urbanisme,
- **DIT** que les constructions réalisées dans l'opération soumise à la convention-type Projet Urbain Partenarial (PUP) annexée à la présente délibération, seront exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement instituée sur le territoire de la Commune de Poussan pour une durée ne pouvant excéder la date des 15 ans postérieurs à la date d'entrée en vigueur de la présente délibération instaurant la zone de PUP.

- DIT que la présente délibération, la convention-type Projet Urbain Partenarial (PUP) et les conventions successives PUP seront tenues à la disposition du public en Mairie et feront l'objet de mesures de publicité et d'affichage prévues par l'article R. 332-25-2 du Code de l'Urbanisme.
- DIT que la présente délibération fera l'objet d'une mention dans la rubrique des annonces légales au sein d'un journal de diffusion départementale.
- FIXE les modalités de partage des coûts des équipements à réaliser pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante.
- FIXE le montant prévu pour la part fixe, par cette répartition, à 40 € par mètre carré de surface de plancher, précision étant que ce montant pourra être augmenté de la part variable comme exposé ci-avant, le cas échéant.
- FIXE les calculs du montant total dû au titre du Projet Urbain Partenarial (PUP) lors de chaque convention Projet Urbain Partenarial (PUP), et ce notamment pour l'actualisation du prix, la mise en œuvre de l'éventuelle part variable.
- AUTORISE Madame le Maire ou son représentant à signer les conventions successives avec les opérateurs conformément à la convention-type ci-annexée à la présente délibération et leurs éventuels avenants issus d'une évolution programmatique des opérateurs et de leur mise en œuvre opérationnelle.
- AUTORISE Madame le Maire ou son représentant à entreprendre toutes démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.
- PRECISE que la présente délibération sera transmise au contrôle de légalité et fera l'objet d'une publication numérique.

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

À Poussan, signé le : 06/10/2022

Le Secrétaire de séance,  
Henry-Paul BONNEAU



Le Maire,  
Florence SANCHEZ

#### CARACTERE EXECUTOIRE DE L'ACTE

Madame le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte dès qu'il a été procédé à sa transmission au contrôle de légalité et à sa publication numérique (ou par défaut affichage public).

La Directrice Générale des Services est chargée de l'application du présent acte.

La présente délibération fera l'objet d'une inscription au procès-verbal de la séance correspondante.

#### VOIES ET DELAIS DE RECOURS

Madame le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans les deux mois suivants sa publication numérique ou notification, ainsi qu'à sa transmission au contrôle de légalité le cas échéant.

La saisine de la juridiction administrative peut s'effectuer par le biais de l'application « Télérecours Citoyens » ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).