



**Conseil Municipal
de la commune de Clermont l'Hérault**

**Séance du jeudi 10 juillet 2025 à 18h
Salle Georges Brassens**

Conseillers Municipaux en
exercice : **29**

Conseillers Municipaux pré-
sents ou représentés : **26**

Date de la convocation :
3 juillet 2025

Délibération n° DCM25-07-10P38

**Aménagement - Instauration d'un projet urbain
partenarial (PUP) sur le secteur « Chemin de la
Division / chemin des Tanes »**

Le quorum est atteint.

Présents :

M. Jean-Marie Sabatier, *Premier Adjoint, Président de la séance,*

M. Georges Elnecave, Mme Michelle Guibal, M. Jean François Faustin, Mme Elisabeth Blanquet, M. Jean-Luc Barral et Mme Véronique Delorme, *Adjoints,*

M. Jean-Jacques Pinet, M. Georges Bélart, Mme Catherine Klein, Mme Corinne Gonzalez, M. Patrick Javourey, Mme Joëlle Mouchoux, Mme Rosemay Crémieux, M. Stéphane Garcia, Mme Hélène Cinési, M. Michaël Deltour, M. Jean Garcia, M. Franck Rugani, M. Salvador Ruiz, *Conseillers municipaux,*

Absents :

M. Gérard Bessière, Mme Isabelle Le Goff, Mme Louise Jaber, Mme Marie Passieux, Mme Paquita Médiani, Mme Claude Blaho-Poncé, Mme Claudine Soulairac, M. Laurent Dô et M. Michel Vullierme

Procurations :

M. Gérard Bessière à M. Jean-Marie Sabatier

Mme Isabelle Le Goff à M. J-F Faustin

Mme Louise Jaber à M. Georges Elnecave

Mme Marie Passieux à M. Franck Rugani

Mme Claudine Soulairac à M. Salvador Ruiz

M. Laurent Dô à M. Patrick Javourey

Rapporteur : M. Georges Elnecave

La parcelle BS 105 située à l'adresse Gorjan-est, fait l'objet d'un projet d'implantation d'une enseigne commerciale « Grand Frais » porté par Société dénommée GFDI 68, Société Civile Immobilière (SCI) dont le siège est à Chaponnay (69970), identifiée au SIREN sous le numéro 800800104 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, représentée par son gérant, M. Ludovic Nicolleau.

La commune poursuit en parallèle la réalisation de ses projets d'équipements publics, notamment en matière d'infrastructures routières et de desserte en transport en commun, qui ont vocation à améliorer l'accessibilité communale.

Certains de ces équipements bénéficieront directement à la nouvelle enseigne commerciale.

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est apparu comme l'outil le plus adapté pour répondre à la problématique de financement des équipements publics portés par la commune.

En application du I de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, la Commune peut en effet conclure une convention PUP avec le porteur de projet pour encadrer la participation de ce dernier au financement de tout ou partie de ces équipements.

La Commune peut également fixer les modalités de partage des coûts des équipements à réaliser en application du principe de nécessité et de proportionnalité.

La convention PUP objet de la présente délibération concerne la réalisation du projet de construction d'un bâtiment à l'enseigne Grand Frais, de 2 050 m² de surface de plancher dont 990 m² de surface de vente, sur la parcelle BS 105 d'une superficie de 11 998 m², actuellement libre de toute occupation.

Une aire de stationnement paysagée, ainsi qu'un ouvrage de rétention complèteront l'aménagement de la parcelle.

Cette surface de plancher et le montant total de la participation qui en découle se trouveront au sein de la convention PUP, pièce obligatoire du dossier de permis de construire.

Les équipements d'infrastructure et de superstructure relevant de la maîtrise d'ouvrage de la commune de CLERMONT-L-HÉRAULT sont détaillés ci-après et présentés en annexe n° 1 et 2 :

- La requalification lourde du Chemin des Tanes, les réseaux associés et les études nécessaires pour un cout global estimé à 845 000 € HT.
- L'aménagement de l'entrée nord de la commune (nouvel échangeur autoroutier), dont le coût global est estimé à 5 300 000 € HT.
- L'aménagement du pôle d'échange multimodal, dont le coût global est estimé à 1 500 000 € HT.

Le coût global prévisionnel de la totalité du programme des équipements publics, relatifs à la présente convention PUP, s'élève ainsi, avant les études d'avant-projet, à 7 645 000 € HT, soit 9 174 000 € TTC.

	TTC	Montant HT de l'équipement	Montant HT subvention potentielle déduite ou co-financement
--	-----	----------------------------	---

VOIRIES/ESPACES PUBLICS/MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS			
Entrée nord (50% subvention)	6 360 000,00 €	5 300 000,00 €	2 650 000,00 €
Pôle multimodal	1 800 000,00 €	1 500 000,00 €	750 000,00 €
Chemin des Tanes	1 014 000,00 €	845 000,00 €	845 000,00 €
	9 174 000,00 €	7 645 000,00 €	

INGÉNIERIE DE MISE EN ŒUVRE			
Coût de mise en œuvre du PUP (Ingénierie communale + AMO)	11 400,00 €	9 500,00 €	

La requalification du chemin des Tanes constitue le principal équipement public à financer pour permettre l'implantation du projet commercial. Du fait de la position du site et des flux de véhicules qu'il va générer, il est nécessaire de créer une liaison complémentaire avec le reste du territoire, afin de ne pas aggraver les conditions de circulation sur l'entrée de ville et la RD609, déjà très sollicitées. L'amélioration du chemin bénéficiera également à d'autres usagers, ce qui justifie un cofinancement. Il est donc envisagé de fixer à 50 % la participation de l'opérateur, en cohérence avec l'usage mixte de l'équipement et son intérêt direct pour la desserte du magasin.

Le pôle d'échange multimodal vise à favoriser les mobilités douces en connectant le secteur du magasin au reste du territoire via des aménagements existants ou projetés (voie verte, chemin de Cinq Heures, ZAC de la Cavalerie). Il représente un intérêt direct pour le projet en améliorant son accessibilité pour les salariés et les clients, tout en s'inscrivant dans une logique de mobilité durable. Toutefois, l'équipement ne profite pas exclusivement au magasin. Il s'agit d'un équipement dont va bénéficier un grand nombre d'habitant de Clermont-l'Hérault. En conséquence, il est envisagé de fixer à 2 % la quote-part du pétitionnaire.

La création du demi-échangeur autoroutier nord, associée à l'aménagement de l'entrée nord de la commune, apportera un gain d'accessibilité significatif pour le magasin à l'échelle intercommunale, en complément du réaménagement du chemin des Tanes. Ce nouvel itinéraire contribuera à fluidifier les déplacements en évitant les axes aujourd'hui les plus saturés, tout en élargissant la zone de chalandise du

magasin. Bien que l'équipement bénéficie directement au projet commercial, son usage sera partagé avec d'autres usagers du territoire de sorte qu'il est envisagé de fixer à 2 % la quote-part du pétitionnaire.

	TTC	Montant HT de l'équipement	Montant HT subvention potentielle déduite ou co-financement	PART IMPUTABLE À L'OPÉRATION		
VOIRIES/ESPACES PUBLICS/MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS						
Entrée nord (50% subvention)	4 360 000,00 €	5 300 000,00 €	2 650 000,00 €	2 650 000,00 €	2,00%	53 000,00 €
Pôle multimodal	1 800 000,00 €	1 500 000,00 €	750 000,00 €	750 000,00 €	2,00%	15 000,00 €
Chemin des Tonnes	1 014 000,00 €	845 000,00 €	845 000,00 €	845 000,00 €	50,00%	422 500,00 €
	9 174 000,00 €	7 645 000,00 €				
INGÉNIERIE DE MISE EN ŒUVRE						
Coût de mise en œuvre du PUP (Ingénierie communale + AMO)	11 400,00 €	9 500,00 €		9 500,00 €	100,00%	9 500,00 €
COÛT GLOBAL DU PROGRAMME				4 254 500,00 €		

Le montant global de la participation au titre du PUP est ainsi estimé à 500 000 € HT, sur la base d'une autorisation d'urbanisme représentant 2050 m² de surface de plancher.

Ainsi, le montant la participation dû est de 243,90 € HT par m² de surface de plancher autorisé.

La commune de Clermont l'Hérault s'engage à achever les travaux des équipements publics structurants prévus au 4A & 4B (annexe 1) au plus tard le 01/06/2035.

L'opérateur versera à la commune la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge selon les modalités définies ci-après et dans la convention annexée à la présente délibération :

- 50 % du montant de la participation, dans le mois qui suivra le dépôt de la déclaration d'ouverture du chantier,
- Le solde, soit 50 % de la participation lors de la réception de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux autorisés par le permis de construire.

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. Considérant le niveau de la participation demandée, cette exonération est envisagée pour une durée de 10 ans.

La convention PUP, en annexe de la présente délibération, accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, sera tenue à la disposition du public en mairie de Clermont l'Hérault (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 en mairie de Clermont l'Hérault (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie de Clermont l'Hérault.

L'emprise du projet urbain partenarial sera reporté en annexe au plan local d'urbanisme par arrêté du Maire.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la convention de Projet Urbain Partenarial à intervenir avec la SCI GFDI 68 telle que présentée ci-dessus et dont projet ci-joint,
- de dire que le périmètre du projet objet de la convention de PUP sera reporté dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme de Clermont l'Hérault par un arrêté du Maire via une procédure de mise à jour du PLU,
- de dire que les constructions édifiées dans le périmètre de la présente convention seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire de la commune de Clermont l'Hérault pour une durée de 10 ans à compter de la date à laquelle la convention PUP sera rendue exécutoire,
- de dire que la présente délibération et la convention PUP seront tenues à la disposition du public en mairie de Clermont l'Hérault et feront l'objet de mesures de publicité et d'affichage prévus par l'article R 332-25-2 du Code de l'urbanisme,

- d'autoriser M. le Maire à engager toute démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération, en particulier la convention PUP dont le projet est ci-joint.

Ce point a reçu un avis favorable unanime de la commission Environnement et aménagement de l'espace réunie le 25 juin 2025.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité,

avec 20 voix POUR et 6 voix CONTRE (Mme H. Cinési, M. S. Garcia, M. P. Javourey, M. L. Dô représenté par M. P. Javourey, M. S. Ruiz, Mme C. Soulairac représentée par M. S. Ruiz)

APPROUVE la convention de Projet Urbain Partenarial à intervenir avec la SCI GFDI 68 telle que présentée ci-dessus et dont le projet est ci-joint,

DIT que le périmètre du projet objet de la convention de PUP sera reporté dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme de Clermont l'Hérault par un arrêté du Maire via une procédure de mise à jour du PLU,

DIT que les constructions édifiées dans le périmètre de la présente convention seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire de la commune de Clermont l'Hérault pour une durée de 10 ans à compter de la date à laquelle la convention PUP sera rendue exécutoire,

DIT que la présente délibération et la convention PUP seront tenues à la disposition du public en mairie de Clermont l'Hérault et feront l'objet de mesures de publicité et d'affichage prévus par l'article R 332-25-2 du Code de l'urbanisme,

AUTORISE M. le Maire à engager toute démarche et à signer tout document ou acte se rapportant à l'objet de la délibération, en particulier la convention PUP dont le projet est ci-joint.

Secrétaire de séance,



Michaël DELTOUR

Premier Adjoint et président de séance,



Jean-Marie SABATIER