

Nombre de membres :

En Exercice : 19

Présents : 12

Votants : 16

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-huit novembre à dix-huit heures, se sont réunis les membres du Conseil Municipal sous la Présidence de Monsieur Louis SALA, Maire.

Présents : M. Louis SALA, Christine RUIZ, Robert RAMIO, Eliane BERDAGUER, Abraham MEDJADJ, Magali RIBES, Matthias ALZEARI, Jonathan PARON, Dorian VILLARD, Cathy PERARNAUD, Myriam DARDENNE, Camille LEPRINCE.

Absents excusés : Sébastien SANCHEZ, Jérôme POURSAT, Laëtitia SI DJILANI, Laëtitia HAVRAN, Aurélie SAUCH, Christelle BOULAY, Mickael MAROLLEAU.

Procurations : Sébastien SANCHEZ à Robert RAMIO, Aurélie SAUCH à Magali RIBES, Christelle BOULAY à Christine RUIZ, Mickael MAROLLEAU à Matthias ALZEARI.

Secrétaire de séance : Matthias ALZEARI.

Date de la convocation : 14 décembre 2022

Délibération N° 2022/053

OBJET : ZAC Chemin de Saint Martin - Approbation du dossier de réalisation.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 22 janvier 2016, le Conseil Municipal de Montescot a défini les objectifs de l'aménagement du secteur Ouest « Chemin de Saint-Martin » et les modalités de concertation conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L 122-1-1 du Code de l'environnement, l'étude d'impact et l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement ont été mis à la disposition du public du 16 janvier 2017 au 31 janvier 2017.

Par deux délibérations en date du 22 février 2017, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC secteur Ouest « Chemin de Saint-Martin » et a créé la ZAC secteur Ouest « Chemin de Saint-Martin » conformément aux articles L 311-1 et R 311-2 du Code de l'urbanisme.

Que les objectifs dans la création de la ZAC secteur Ouest « Chemin de Saint-Martin » étaient les suivants :

- Maîtriser le développement de la commune
- Favoriser la mixité sociale au sein de ce futur quartier en prévoyant différentes typologies d'habitations dont du Logement Locatif Social
- Prendre en compte l'urbanisation existante limitrophe, notamment le lotissement « Lafabrègue »
- Intégrer les enjeux environnementaux dans la réflexion d'aménagement dont notamment le risque inondation
- Réfléchir à des aménagements permettant de sécuriser la desserte de ce secteur depuis la traversée principale du village, avenue de la Méditerranée
- Créer des liaisons douces depuis ce quartier vers le centre du village
- Imaginer s'appuyer sur les ouvrages hydrauliques nécessaires à l'opération mais aussi permettant de protéger le village pour réaliser un poumon vert au cœur de l'urbanisation existante et future
- Traiter la frange urbaine Sud du secteur d'études constituant la limite territoriale de la commune et donc la fin de l'urbanisation du village vers le Sud.

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré et il comprend :

I. Le projet de programme d'équipements publics à réaliser dans la zone :

Une délibération spécifique traite du programme des équipements publics nécessaires à la ZAC.

II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :

Le programme de logements de la ZAC s'établit de la façon suivante :

Le nombre de logements estimé dans l'opération est d'environ 285 logements.

Plus précisément, le nombre de logements individuels estimé est de 235 logements de différents types :

- Des maisons groupées en R+1 maximum,
- Des lots individuels 2/3 faces, ponctuellement en 4 faces, R+1 maximum.

L'opération doit également permettre la construction d'environ 50 logements locatifs sociaux en collectifs R+1, respectant une part d'environ 18 % de logements locatifs sociaux.

La surface de plancher globale prévisionnelle sur l'ensemble de la ZAC reste aussi inchangée par rapport au dossier création. La surface de plancher est estimée à 52 500 m².



III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps
 Les éléments ci-dessous permettent de synthétiser le bilan opérationnel.

| CHARGES DEPENSES | |
|---|------------------------|
| Acquisitions foncières | 4 820 000,00 € |
| Charges foncières | 513 000,00 € |
| Honoraires techniques | 577 500,00 € |
| Travaux d'équipements publics d'infrastructure et imprévus | 5 815 000,00 € |
| Participation du Concessionnaire aux équipements publics d'infrastructure externes | 4 040 240,00 € |
| Frais de gestion | 1 760 560,00 € |
| Frais financiers | 500 000,00 € |
| Frais de commercialisation | 1 760 560,00 € |
| Assurances | 50 000,00 € |
| Publicité | 80 000,00 € |
| Total des charges et dépenses | 19 916 860,00 € |
| PRODUITS RECETTES | |
| 235 Lots destinés aux maisons individuelles | 21 355 000,00 € |
| Lots destinés aux Logements Locatifs Sociaux (vente de la surface de plancher estimée à 130,00 € par m ²) | 455 000,00 € |
| Total Chiffre d'Affaires | 21 810 000,00 € |

Accusé de réception en préfecture
 066-216601146-2022-11-12-2022-330-DE
 Date de télétransmission : 21/12/2022
 Date de réception préfecture : 21/12/2022

L'échelonnement prévisionnel de paiement des participations est réalisé de la façon suivante :

- Réseau AEP à hauteur de 55 740 € (100%) : paiement en tranche 1A et 1B
- Réseau EU à hauteur de 1 534 500 € (100%) : paiement en tranche 1A et 1B
- Giratoire et dévoiement RD à hauteur de 850 000 € (100%) : paiement en tranche 1A et 1B
- Ouvrages de rétention à hauteur de 700 000 € (53,8% - ouvrages de rétention Ouest du chemin Saint- Martin) : paiement en tranche 1A et 1B
- Ouvrages de rétention à hauteur de 600 000 € (47,2% - ouvrages de rétention Est du chemin Saint-Martin) : paiement en tranche 2B.

Cet échelonnement prévisionnel de paiement des participations peut évoluer dans le cadre d'avenant au traité de concession.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC secteur Ouest « Chemin de Saint-Martin ».

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L 300-2, L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement, et notamment l'article L 122-1 et suivants et l'article R 122-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 27 juin 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU en date du 28 septembre 2016 ;

Vu la délibération approuvant la modification n°1 du PLU en date du 15 novembre 2017 ;

Vu la délibération approuvant la modification n°2 du PLU en date du 6 mai 2019 ;

Vu la délibération du 22 janvier 2016 approuvant les objectifs de l'aménagement du secteur Ouest « Chemin de Saint-Martin » et les modalités de concertation ;

Vu la délibération du 15 décembre 2016 relative à la mise à disposition au public de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale portant sur le projet de création de la ZAC ;

Vu la délibération du 22 février 2017 relative au bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ;

Vu la délibération du 22 février 2017 approuvant le dossier de création de la ZAC secteur Ouest « Chemin de Saint-Martin » et créant la ZAC secteur Ouest « Chemin de Saint-Martin » ;

Vu la délibération du 23 mai 2018 approuvant la désignation de la SAS Montescot Aménagement en qualité de concessionnaire de l'opération et adoptant le traité de concession d'aménagement ;

Vu l'étude d'impact ;

Vu l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en date 14 octobre 2016 ;

Vu le dossier loi sur l'eau et les compléments apportés ;

Vu la modélisation des crues du Correc à Montescot - Incidences de la création de bassins de rétentions et tests de rupture du chemin de Saint-Martin ;

Vu l'étude technique préalable au renforcement des infrastructures liées à la création de la ZAC ;

Vu la convention de mise à disposition d'un ensemble de bassins de rétention des eaux pluviales situés sur le territoire de la commune de Montescot avec le Syndicat Mixte des bassins versants du Réart ;

Vu la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage et de modalités ultérieures de gestion de l'ouvrage avec le Département des Pyrénées-Orientales ;

Vu le dossier de réalisation établi conformément à l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme et le complément d'étude d'impact ;

Vu le rapport de Monsieur le Maire ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité DECIDE :

Article 1 : D'approuver le dossier de réalisation de la ZAC secteur Ouest « Chemin de Saint-Martin », établi conformément aux dispositions de l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme.

Article 2 : D'autoriser Monsieur le Maire à signer toutes les pièces relatives au dossier de réalisation de la ZAC secteur Ouest « Chemin de Saint-Martin » et tout avenant au traité de concession qui découle du dossier de réalisation approuvé.

Article 3 : La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R 311-5 et R 311-9 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : Le dossier de réalisation est consultable en Mairie et sur le site internet de la commune.

Ainsi fait et délibéré en Mairie les jours mois et an que dessus. Pour Copie Conforme,

Accuse de réception en préfecture
066-216601146-20221219-DCM2022053-DE
Date de télétransmission : 21/12/2022
Date de réception préfecture : 21/12/2022

**Le Maire,
Louis SALA.**

La présente décision est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission en préfecture. "Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr"

