

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° 2022/054**OBJET** : ZAC Chemin de Saint Martin - Approbation du programme des équipements publics.

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 de 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 « Lafabregue »
- 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.

Un programme d'équipements publics a été établi conformément aux dispositions de l'article R 311-8 du Code de l'urbanisme.

Equipements publics d'infrastructures internes :

- Travaux préparatoires
- Terrassements généraux
- Voirie
- Réseau eaux pluviales
- Réseau eaux usées
- Réseau eau potable
- Réseau basse tension
- Réseau éclairage public
- Réseau télécommunication - Fibre
- Containers enterrés déchets
- Aménagements paysagers
- Imprévus

Equipements publics d'infrastructures externes :

- Réseau AEP
- Réseau EU
- Ouvrages de rétention
- Giratoire et dévoiement RD

Ces équipements seront réalisés par le concessionnaire. Ils sont évalués à 9 855 240,00 €.

PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (PEP) - SYNTHÈSE

EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE INTERNES		Nature	Gestionnaire	Estimation des coûts	Coûts à la charge du Concessionnaire		Coûts à la charge de la Commune		Coûts à la charge de la CC Sud Roussillon		Coûts à la charge du CD 66		Coûts à la charge du SMBVR	
Maitre d'Ouvrage	Part				Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part
Travaux préparatoires		Concessionnaire	Commune	46 520,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Terassements gîneraux		Concessionnaire	Commune	417 755,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Volc		Concessionnaire	Commune	1 948 025,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Réseau eaux pluviales		Concessionnaire	Commune	407 050,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Réseau eaux usées		Concessionnaire	Communauté	552 425,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Réseau eau potable		Concessionnaire	Communauté	430 310,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Réseau basse tension		Concessionnaire	Enedis	453 570,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Réseau éclairage public		Concessionnaire	Commune	389 605,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Réseau télécommunication - Fibre		Concessionnaire	Orange	220 970,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Conteneurs enterrés déchets		Concessionnaire	Communauté	116 300,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Aménagements paysagers		Concessionnaire	Commune	511 720,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Imprevus	/			290 750,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Sous-Total				5 815 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE EXTERNES		Nature	Gestionnaire	Estimation des coûts	Coûts à la charge du Concessionnaire		Coûts à la charge de la Commune		Coûts à la charge de la CC Sud Roussillon		Coûts à la charge du CD 66		Coûts à la charge du SMBVR	
Maitre d'Ouvrage	Part				Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part
Réseau AEP		Communauté	Communauté	55 740,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Réseau EU		Communauté	Communauté	1 834 500,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Ouvrages de rétention		Commune	Commune	1 300 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
Giratoire et déviation RD		CD 66	CD 66	850 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €
BILAN EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE				Total	9 855 240,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%

Accusé de réception en préfecture
066-216601146-20221219-DCM2022054-DE
Date de télétransmission : 21/12/2022
Date de réception préfecture : 21/12/2022

Les éléments ci-dessous permettent de synthétiser le bilan opérationnel.

CHARGES DEPENSES	
<i>Acquisitions foncières</i>	4 820 000,00 €
<i>Charges foncières</i>	513 000,00 €
<i>Honoraires techniques</i>	577 500,00 €
<i>Travaux d'équipements publics d'infrastructure et imprévus</i>	5 815 000,00 €
<i>Participation du Concessionnaire aux équipements publics d'infrastructure externes</i>	1 040 240,00 €
<i>Frais de gestion</i>	1 760 560,00 €
<i>Frais financiers</i>	500 000,00 €
<i>Frais de commercialisation</i>	1 760 560,00 €
<i>Assurances</i>	50 000,00 €
<i>Publicité</i>	80 000,00 €
Total des charges et dépenses	19 916 860,00 €

PRODUITS RECETTES	
<i>235 Lots destinés aux maisons individuelles</i>	21 355 000,00 €
<i>Lots destinés aux Logements Locatifs Sociaux (vente de la surface de plancher estimée à 130,00 € par m²</i>	455 000,00 €
Total Chiffre d'Affaires	21 810 000,00 €

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC secteur Ouest « Chemin de Saint-Martin », établi conformément aux dispositions de l'article R 311-8 du Code de l'urbanisme.

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 programme des équipements publics de la ZAC secteur Ouest « Chemin de Saint-Martin », établi conformément aux dispositions de l'article R 311-8 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,

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"