

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 08 octobre 2018
N°073/08-10-2018

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29
Présents : 25
Absent : 1
Procurations : 3

Date de convocation : 1^{er} octobre 2018

Date d'affichage : 1^{er} octobre 2018

L'an deux mille dix-huit, le huit octobre à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de GRABELS dûment et régulièrement convoqués se sont réunis dans la salle de la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur René REVOL, Maire de GRABELS.

Sont présents Mesdames et Messieurs :

René REVOL, Thierry AUFRANC, Christine GALANT, Jean-Pierre OLIVARES, Nicole SORRIAUX, Jean-Louis PAGES, Marie-Annick ALEXANDRE, Bruno FLACHER, Nancy CHAMUSSY, Catherine KRETZ, Bernard VOOGDT, Yannick LEMAIRE, Gérard PARLANT, Jean-Pierre DIVET, Jean-François MARINES, Mariette COUDRAY-COUDER, Claire JABADO, Sophie CHALMÉ, Zohra DIRHOUSI, Célia EHRlich, Véronique CARRERE, Monique LANOT, Jean-Paul AUBRUN, Régis MORVAN, Sandra CONNES.

Procurations :

Monsieur Christophe CELIÉ à Madame Mariette COUDRAY-COUDER ;
Monsieur Renaud LACHENAL à Monsieur Bruno FLACHER ;
Madame Catherine FOUCHÉYRAND-GANDRILLE à Madame Monique LANOT.

Absent :

Ayoub MZALI.

Secrétaire de séance : Monsieur Yannick LEMAIRE.

AFFAIRE N°4

URBANISME, DEVELOPPEMENT DURABLE, VOIRIE ET TRAVAUX – Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL » - Approbation du bilan financier prévisionnel de la ZAC

Sur proposition de Monsieur le Maire, Monsieur Bruno FLACHER, Adjoint délégué à l'urbanisme et à la démocratie communale, rappelle :

Il a été proposé au Conseil Municipal d'engager une réflexion, des études préalables et une concertation avec le public sur la réalisation d'un Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL ».

En effet :

Cet espace est identifié comme secteur prioritaire de développement par le DOG du SCOT qui le classe également en en secteur à haute valeur paysagère.

Le préfet a, au demeurant, pris, le 29 janvier 2009, un arrêté portant création d'une Zone d'Aménagement Différé sur ce secteur et a, ce faisant, validé le principe de son urbanisation.

Ce principe a, enfin, été acté dans le PLU et, il convient de rappeler qu'une première étude sur les éléments d'un projet d'aménagement a déjà été conduite en 2009 (Makan Rafatdjou, architecte urbaniste).

Toutefois, la sensibilité de cette zone au plan environnemental, paysager, hydraulique et urbanistique impose un contrôle accentué de la collectivité sur le futur projet et des études particulièrement poussées.

En effet, et sans être exhaustif, il convient de souligner la nécessaire d'aménagement :

- **des enjeux environnementaux et hydrauliques** : qualité des boisements, présence de la source du Verdanson, volonté de mise en œuvre d'une gestion innovante des énergies et des circulations automobiles ;
- **des enjeux paysagers et urbains** : entrée de ville de Grabels ; gestion pertinente de la densité ; cohérence avec l'urbanisation périphérique et avec la ZAC préexistante sise à proximité ;
- **des enjeux patrimoniaux et en termes d'équipements publics** : prise en compte du cas de la Tuilerie de Massane - Deltheillerie Grabelloise ; définition d'un programme d'équipements publics (éducation, culture, loisirs,...) cohérent au regard de l'intensité du programme de construction.

La commune entend donc maîtriser totalement cette opération et fixer un cadre contraignant pour éviter toute atteinte à ce secteur.

Ainsi :

- Par délibération n°**046/12-07-2016** du 12 juillet 2016, le conseil municipal a défini les objectifs poursuivis et fixé les modalités de la concertation ;
- Par délibération n°**028 du 28.05.2018**, le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a modifié le périmètre d'intervention de la ZAC ;
- Par délibération n°**029 du 28.05.2018**, le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a choisi de concéder la réalisation de la future ZAC et transféré le risque économique lié à l'opération, lancé la procédure de désignation du concessionnaire de la ZAC et désigné les membres de la commission d'aménagement a lancé la procédure de désignation du concessionnaire de la ZAC et désigné les membres de la commission d'aménagement ;
- Par délibération n°**051 du 02.07.2018**, le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a procédé à un bilan d'étape de la procédure en cours et rappelé les éléments de cadrage des invariants ;

L'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme dispose :

« [...] **Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel [...]** ».

Concrètement, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que le Conseil Municipal a :

- arrêté le bilan de la concertation
- délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération de ZAC
- arrêté le périmètre d'intervention de la ZAC
- arrêté le programme des constructions et des équipements publics de la ZAC
- approuvé le bilan financier prévisionnel de la ZAC

En l'espèce, le rappel des délibérations intervenues atteste que la procédure de création de la ZAC de GIMEL et sa réalisation future se poursuivent sereinement.

Il faut poursuivre.

Pour ce faire :

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature Cachet

- Le bilan de la concertation a été arrêté par le conseil délibération n° XX du 08.10.2018.
- Le programme des constructions et des équipements publics de la ZAC a été approuvé et arrêté par le conseil municipal aux termes de sa délibération n° XX du 08.10.2018.
- Dès lors, il convient d'approuver le bilan financier prévisionnel de la ZAC.

Pour mémoire, les grandes lignes du programme des constructions et des équipements publics se présentent comme suit :

- **D'une part pour les constructions** : programme global de construction au maximum de 800 logements environ sur une surface de plancher d'environ 61 000 m² avec 30% de logements sociaux ; 20 % de logements pour primo-accédant et 50 % de logements libres. 6 500 m² pour les activités de commerces, services et bureaux.
- **Et d'autre part pour les équipements publics à :**

1°) L'ensemble des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions (pluvial, eau potable, assainissement, fluides divers, etc.);

2°) L'aménagement des espaces publics : dont les ouvrages pluviaux et espaces paysagers ;

3°) L'ensemble des extensions de réseaux rendu nécessaires par l'opération, y compris les ouvrages et travaux connexes situés hors périmètre.

4°) Un groupe scolaire maternelle et élémentaire,

5°) Un équipement public culturel sur la Tuilerie de Massane

S'agissant du bilan financier prévisionnel, il s'élève en charges et produits à 22.5 M€ HT. La répartition s'opère comme suit :

CHARGES		PRODUITS	
POSTES	Montants HT	POSTES	Montants HT
Foncier et indemnités	3 600 000 €	Ventes de charges foncières	22 500 000 €
Honoraires techniques et études diverses ZAC	935 000 €		
Travaux, mesures compensatoires, archéologie et imprévus	7 800 000 €		
Participations financières de l'aménageur aux équip. publics	5 750 000 €		
Honoraires de gestion et de commercialisation	2 250 000 €		
Frais financiers et assurances	580 000 €		
Marge opérationnelle	1 585 000 €		
TOTAL CHARGES (HT)	22 500 000 €	TOTAL PRODUITS (HT)	22 500 000 €

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 103-2 et suivants et L. 300-4 et suivants ;

VU le Code Général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2121-10 et L. 2121-12 ;

VU la délibération n°046/12-07-2016 du 12 juillet 2016 portant définition des objectifs poursuivis et fixation des modalités de la concertation

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification

Signature Cachet

VU la délibération n°028/28-05-2018 du 28 mai 2018 modifiant le périmètre initié sur le secteur de GIMEL

VU la délibération n°029/28-05-2018 du 28 mai 2018 portant choix de concéder la réalisation de la future ZAC sur le secteur de GIMEL et de transférer le risque économique lié à l'opération projetée au futur concessionnaire - Désignation de la commission d'aménagement ad'hoc spécifique à la concession d'aménagement du projet de ZAC sur le secteur de GIMEL - Désignation de la personne visée à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme habilitée à mener les discussions et à signer la convention

VU la délibération n°051 du 02.07.2018, par laquelle le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a procédé à un bilan d'étape de la procédure en cours et rappelé les éléments de cadrage des invariants ;

VU la délibération n°071 du 08.10.2018, par laquelle le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a arrêté le bilan de la concertation ;

VU la délibération n°072 du 08.10.2018, par laquelle le Conseil Municipal de la Commune de GRABELS a approuvé et arrêté le programme des constructions et des équipements publics de la ZAC ;

VU les développements faits ci-avant par Monsieur le Maire ;

CONSIDERANT QU'il apparaît opportun de poursuivre le projet de création et de réalisation d'un Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL » ;

CONSIDERANT QU'il convient d'approuver le bilan financier prévisionnel de la ZAC ;

QUE ledit bilan financier prévisionnel est annexé à la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal **décide à la majorité, moins une voix contre (R.MORVAN) :**

- De se prononcer favorablement sur la poursuite du projet de création et de réalisation d'un Eco-quartier sous forme de ZAC dans le secteur dit de « GIMEL » ;
- D'approuver le bilan financier prévisionnel de la ZAC **tel qu'annexé à la présente délibération ;**
- D'arrêter le bilan financier prévisionnel de la ZAC **tel qu'annexé à la présente délibération ;**
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- De donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou marché de prestations intellectuelles, ou de services, nécessaires à l'élaboration du projet ;
- De rappeler que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité réglementaires notamment :
 - un affichage en mairie ;
 - une insertion dans un quotidien local diffusé dans tout le département.
- De rappeler que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et transmission à Monsieur le Préfet de l'Hérault.
- De charger Monsieur le Maire de transmettre la présente à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,
René Revol



Acte rendu exécutoire :

Après envoi en préfecture le :

Et publication ou notification le :

ID :

Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier à compter de sa publication ou notification