

DÉPARTEMENT
De l'Aude



ARRONDISSEMENT
De Narbonne

MAIRIE DE GRUISSAN

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2022-079 **Séance du 26 septembre 2022**

Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de La Sagne

Le Conseil Municipal de la commune régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la Loi au Palais des congrès à 18 heures sous la présidence de Monsieur Michel CAREL, 1^{er} adjoint au Maire, en application de l'article L. 2122-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire étant empêché.

PRÉSENTS :

CAREL M – BESSE JB- BEDOS A – DOMENECH A - LENOIR A - LIGNON L - LAJUS ML - VETRO MH – GAUBERT JB - MARONDA BAILLUS M - LAVOUE JM - EVE P - ESPITAILLE C - DUPUIS P - GIMENEZ J - LEVEAU G - FERRASSE S - LIMONGI MS - CARBONEL M- BALLARIN J

PROCURATIONS :

- CODORNIU D à CAREL.M
- AZIBERT G à GIMENEZ J
- BEHLERT J à LAJUS ML
- FUENTES MA à BEDOS A
- N OLIVIER à CARBONEL M
- VIAUD JP à LIMONGI S

ABSENTS OU EXCUSÉS :

- CODORNIU D
- BEHLERT J
- AZIBERT G
- FUENTES MA
- PARRA B
- DURAND JL
- SANTACATALINA H
- OLIVIER N
- VIAUD JP

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : LAJUS ML

Convocation du : 16 septembre 2022

Affichage du : 27 septembre 2022

Accusé de réception en préfecture
011-211101704-20220926-2022-079-DE
Date de réception préfecture : 29/09/2022

Monsieur l'adjoint délégué à l'aménagement durable du territoire et à l'écoquartier de la Sagne expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28/10/2008 ; modifié le 25/02/2009, le 12/05/2011 et le 23/10/2018 ; et révisé le 18/09/2018,

Vu la délibération n°44 en date du 6 mars 2018 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact environnemental du projet,

Vu la délibération n°2018-94 en date du 23 octobre 2018 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée de la ZAC de La Sagne

Vu la délibération n°2018-95 en date du 23 octobre 2018 par laquelle le Conseil Municipal de Gruissan a désigné le groupement SM, GGL et NGE comme concessionnaire, regroupés en une société substituée dénommée SAS La Sagne, approuvée par délibération 2020-038 du 27 février 2020,

Vu l'avis rendu par l'Autorité Environnementale en date du 23 mai 2022 concernant le dossier de réalisation présentant le projet et comprenant l'étude d'impact,

Vu la délibération n°2022-078 du 26 septembre 2022 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC de La Sagne,

VU l'arrêté 1019 du 13/07/2022 fixant les modalités la participation du public par voie électronique, et notamment son article IV alinéa 2, qui prévoit les modalités de publicité du dossier de synthèse de la participation électronique,

Vu les pièces du dossier de réalisation de la ZAC de La Sagne, annexée à la présente,

Considérant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation présentées dans l'étude d'impact et dont la synthèse est annexée à la présente délibération.

Considérant que, conformément aux missions qui lui incombent, définies au traité de concession signé le 20 novembre 2018, la SAS La Sagne, en sa qualité d'aménageur-concessionnaire, a procédé aux études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC de La Sagne.

Considérant que le dossier de réalisation est composé des pièces suivantes.

1. Le Programme des Équipements Publics (PEP) à réaliser dans la zone, approuvé par le Conseil municipal le 26 septembre 2022, et constitué d'une notice descriptive des ouvrages et des plans de principe des réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, etc.), le maître d'ouvrage, la

Accusé de réception en préfecture
9112110170420220926-2022-079-DE
Date de réception préfecture : 29/09/2022

personne publique qui en assurera la prise en charge et la gestion ainsi que l'accord de principe sur la réalisation et les modalités d'incorporation, dans leur patrimoine respectif, du Conseil Départemental pour la création de deux giratoires et du Grand Narbonne pour les modalités de raccordement au réseau d'assainissement.

Le tableau du PEP suit.

Conduite de refoulement des eaux usées	291 900
Giratoire sur la RD 332 (Auzils)	455 156
Giratoire sur la RD 32 (Phoebus)	198 761
Giratoire sur le Boulevard de la Planasse	160 000
Extension de la cantine scolaire pour l'accueil des enfants de la Sagne	272 707
Extension des locaux et nouveaux équipements scolaires et périscolaires pour l'accueil des enfants de la Sagne	375 615
Mesures compensatoires environnementales (CNPN - ZH - Fédération Chasse) hors compensation agricole	961 612
Total (€ HT)	2 715 751

2. Le Programme Global des Constructions (PGC) à réaliser dans la ZAC. Compte tenu de l'avancement du projet la programmation n'est donnée qu'à titre indicatif :

	Nombre de logements	Surface de plancher
Habitat collectif	≈365	≈24 500 m ²
Habitat groupé	≈120	≈12 000 m ²
Lots libres et chalets	≈240	≈33 000 m ²
Hébergement touristique	Sans objet	≈4 500 m ²
Equipements publics	Sans objet	≈400m ²
Commerces	Sans objet	≈700m ²
Jardins familiaux	5 800 m ² de surface dédiée	Sans objet
Total	≈ 730 dont 295 logements sociaux Soit 40% du programme de logements	≈ 76 000m ²

3. Les modalités prévisionnelles de financement (MPF) de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Celles-ci constituent le plan de financement de l'opération échelonné au fur et à mesure de l'avancement des tranches de travaux. En l'espèce, les modalités prévisionnelles de financement font apparaître que le bilan d'aménagement de l'opération est équilibré.

Les MPF sont indiquées en annexe de la présente.

Au titre de la ZAC, l'aménageur-concessionnaire apporte une participation financière de 2.715.751 € hors taxes à la réalisation d'équipements publics bénéficiant à différents degrés aux futurs habitants de la ZAC, dont l'affectation est répartie de la manière suivante.

Accusé de réception en préfecture
011-211101704-20220926-2022-079-DE
Date de réception préfecture : 29/09/2022

Il est par ailleurs rappelé que les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions des articles L.331- 7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme.

8003

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu l'avis favorable de la commission municipale n°1 « Urbanisme, aménagement durable et Ecoquartier » du 13 septembre 2022,
Décide à la majorité des membres présents ou ayant donné procuration,

- ↳ D'APPROUVER le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de l'EcoQuartier de La Sagne tel qu'annexé ;
- ↳ DE FIXER, conformément à l'annexe jointe, les mesures, destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites, ainsi que les mesures de suivi afférentes.
- ↳ D'AUTORISER Monsieur le Maire à rendre ledit dossier de réalisation consultable sur le site internet communal ainsi qu'en mairie, afin d'en assurer la communication au public
- ↳ D'AUTORISER Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles R.311-9 et R.311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de GRUISSAN ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour le Maire empêché,
Le 1^{er} Adjoint au Maire,

Michel CAREL



La Secrétaire de séance,

Marie-Lou LAJUS



ACTE RENDU EXECUTOIRE PAR :
Transmission au Représentant de l'Etat le... 29/09/2022
Publication le.....
Notification le.....

Pour le Maire, et par délégation
Le Directeur Général des Services
Joan-Manuel BACD

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'S' or similar.

Accusé de réception en préfecture
011-211101704-20220926-2022-079-DE
Date de réception préfecture : 29/09/2022

CHARGES	Phase 1 2023/2026 Acquisition foncière Commercialisation et Travaux d'aménagement (Montant HT)	Phase 2 2027/2030 Acquisition foncière Commercialisation et Travaux d'aménagement (Montant HT)	TOTAL HT
Acquisitions foncières	6 376 580 €	4 524 660 €	10 901 240 €
Honoraires techniques	800 000 €	400 000 €	1 200 000 €
Travaux VRD et aménagements paysagers	9 229 115 €	7 376 325 €	16 605 440 €
Participations Financières			
Conduite refoulement EU	291 900 €		291 900 €
Giratoire RD 332 (Auzils)	455 156 €		455 156 €
Giratoire RD 32 (Phoebus)		198 761 €	198 761 €
Création giratoire Boulevard de Planasse		160 000 €	160 000 €
Extension de la cantine scolaire		272 707 €	272 707 €
Extension locaux, nouveaux équipements scolaires		375 615 €	375 615 €
Mesures compensatoires environnementales	480 806 €	480 806 €	961 612 €
Frais Aménageur			
Frais de structure et de gestion	1 136 527 €	719 997 €	1 856 524 €
Frais de commercialisation	1 136 527 €	719 997 €	1 856 524 €
Frais financiers/Assurances	511 592 €	376 597 €	888 189 €
TOTAL DES CHARGES	20 418 203 €	15 605 465 €	36 023 668 €
RESSOURCES			
Logements collectifs libres	1 284 000 €		1 284 000 €
Logements individuels	18 326 546 €	13 527 958 €	31 854 504 €
Logements individuels sociaux	114 400 €	72 000 €	186 400 €
Logements collectifs sociaux	1 865 600 €	800 000 €	2 665 600 €
Résidence tourisme	1 000 000 €		1 000 000 €
Commerces	140 000 €		140 000 €
TOTAL DES RESSOURCES	22 730 546 €	14 399 958 €	37 130 504 €