

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL de VALROS

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de l'Hérault

Commune de VALROS

délibération 201800025

Objet
ZAC de l'Octroi
Suppression

L'an deux mil dix-huit le trente et un juillet, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de **Michel LOUP, Maire.**

Date de convocation : 25/07/2018

Nombre de membres en exercice : 14

Etaient présents : Bernabela Aguila, Alain Barrera, Philippe Bonnafoux, Dolorès Delgado, Arlette Jacquot, Michel Loup, Patrick Martinez, Nadyne Monfort, Jacky Renouvier.

Procurations : David Degara à Patrick Martinez, Patricia Fermin à Bernabela Aguila, Marie-Antoinette Mora à Michel Loup, Hélène Morisot à Nadyne Monfort,

Absents excusés : Joffrey Guiraud

Secrétaire de séance : Bernabela Aguila

M. le Maire rappelle que la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de l'Octroi a été créée par délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2005.

Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la ZAC prévoyait la valorisation d'un site de 10,09 hectares à travers la création de lots pour de l'habitat individuel ou groupé, de l'activité artisanale, de l'activité médicale ou paramédicale, deux « bâtiments porte », deux bassins de rétention et un plateau sportif.

L'aménagement de cette ZAC a été confié à la SARL S.E.A.F.P.I. S/C Groupe RAMBIER par convention signée le 6 février 2007 pour une durée de 5 ans.

Le traité de concession intégrait la réalisation de l'ensemble des travaux d'infrastructures, d'aménagements paysagers et la création d'un giratoire sur la RN9-113. Il prévoyait également la réalisation d'équipements publics et des participations financières.

Après réalisation, l'ensemble des ouvrages, réseaux et assiettes foncières a été rétrocédé gratuitement à la Commune et aux concessionnaires concernés.

La SARL S.E.A.F.P.I. S/C Groupe RAMBIER a fait parvenir à la Commune un bilan de clôture des comptes en date du 26 mars 2018.

M. le Maire présente au Conseil le rapport exposant l'historique, le bilan et les motifs de la suppression de la ZAC.

M. le Maire demande au Conseil d'approuver ce rapport de présentation et d'autoriser la suppression de la ZAC de l'Octroi.

M. le Maire demande au Conseil de bien vouloir délibérer.

LE CONSEIL, à l'unanimité des membres présents,
Contre : 0 - Absentions : 0 - Pour : 13

Où l'exposé du Maire, et après avoir délibéré,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 311-1, R 311-12 et R 311-5,

Vu la délibération en date du 02 Mars 2004 approuvant le principe de création d'une ZAC, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation en préalable à la création d'une Zone d'Aménagement concerté dite Z.A.C. « de l'Octroi »,

Vu la délibération en date du 12 Juillet 2005 approuvant d'une part le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et d'autre part, le dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC « de l'Octroi »,

Vu la délibération du 12 décembre 2005 portant révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) afin qu'il s'applique dans le périmètre de la ZAC,

Vu la délibération en date du 27 Juillet 2006 approuvant le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC « de l'Octroi », la définition et l'approbation du programme d'équipements publics,



DECIDE :

- **d'approuver** le rapport de présentation de suppression de la ZAC de l'Octroi,
- **d'autoriser** la suppression de la ZAC de l'Octroi,
- **de prendre acte** des effets induits de la suppression de la ZAC de l'Octroi,
- **d'autoriser** le Maire ou son représentant à signer tout acte et prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

PRECISE :

- que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, qu'une mention sera insérée dans un journal dans le département conformément à l'article R 311-12 et R 311-5 du code de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme,

le Maire,

Michel LOUP,



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux à compter de sa publication ou notification. Informe qu'en vertu du décret n°83.1025 du 29/11/83 concernant les relations entre l'administration et les usagers (art 9 JO du 03/12/83) modifiant le décret 65.25 du 11/01/1965 relatif aux délais de recours contentieux en matière administrative (Art 1 – A 16).



RAPPORT DE PRESENTATION

SUPPRESSION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) DE L'OCTROI

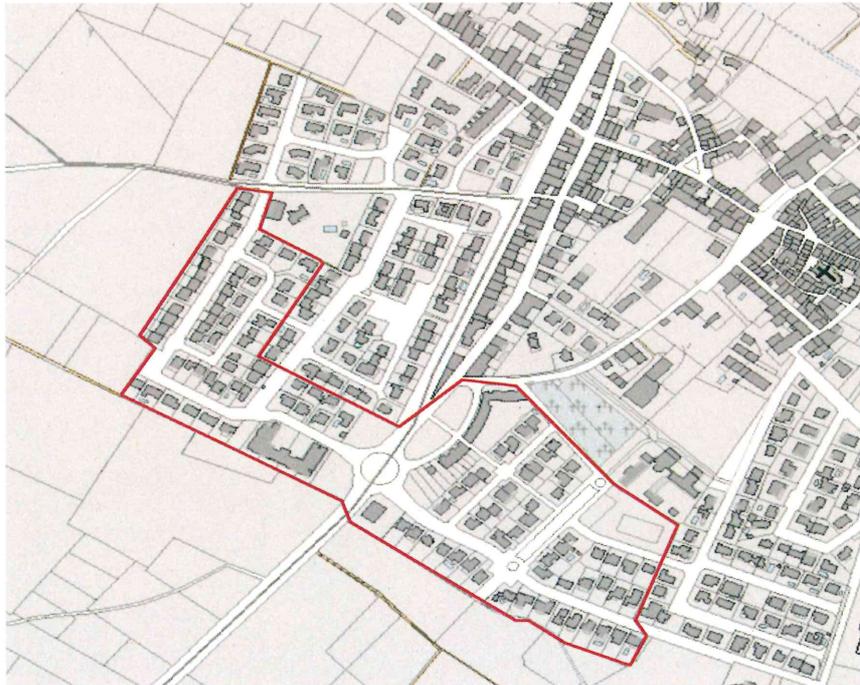


Table des matières

1. Historique de la ZAC	2
1.1. Création de la ZAC	2
1.2. Dossier de réalisation	2
1.3. Traité de concession	2
2. Bilan de la ZAC	3
2.1. Bilan des constructions, équipements et travaux publics	3
2.2. Solde d'exploitation	4
2.3. Bilan foncier	5
3. Motif de la suppression	5

1. Historique de la ZAC

1.1. Création de la ZAC

La ZAC a été créée par délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2005.

Le programme global prévisionnel des constructions comprend :

- 104 lots pour de l'habitat individuel
- 2 macrolots à diviser pour de l'habitat individuel groupé
- 4 lots pour de l'activité artisanale
- 2 lots pour de l'activité médicale ou paramédicale
- 2 lots pour des « bâtiments porte »
- 2 lots pour des bassins de rétention
- 1 lot pour un plateau sportif

En cours de réalisation certains lots ont fait l'objet de modifications :

- Fusion des 4 lots prévus pour l'activité artisanale et réalisation d'une résidence seniors
- Les lots prévus pour de l'activité médicale et paramédicale ont été pour l'un transformé en parking et pour l'autre vendu à la Communauté de Communes du Pays de Thongue (CCPT) pour la réalisation de son siège. Terrain revendu à la Commune de Valros suite à la dissolution de la CCPT. Aucune construction n'a ainsi pu être réalisée.
- Certains lots en habitat individuel ont fait l'objet de divisions.

1.2. Dossier de réalisation

Le dossier de réalisation est approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27 juillet 2006, celui-ci comprend :

- Le programme des équipements publics
- Le programme global de construction
- Les modalités prévisionnelles de financement
- Les plans d'aménagement et d'urbanisme
- Les plans de voirie et réseaux divers
- Le programme des travaux



Le coût prévisionnel financier de la ZAC est évalué à :

- Coût prévisionnel des travaux : 4.403.672 €
- Coût prévisionnel des honoraires d'études : 419.360 €
- Produit prévisionnel de vente : 8.395.640 €

1.3. Traité de concession

Suite à la consultation la réalisation de l'aménagement a été confiée à la SARL S.E.A.F.P.I. S/C Groupe RAMBIER, délibération du 2 février 2007. La convention est signée le 6 février 2007 et déposée en sous-préfecture le 7 février 2007.

Aucune participation financière de la Commune n'est prévue.

La durée de la convention publique d'aménagement est fixée à 5 ans.

Liste des équipements publics et participations financières mises à la charge du concessionnaire :

- L'aménagement d'un plateau sportif et d'espaces verts sur le terrain jouxtant l'école, l'ensemble devant être rétrocédé à la Commune
- Cession à titre gratuit du terrain relatif au plateau sportif
- Une participation financière pour deux classes supplémentaires permettant d'accueillir les enfants attendus sur cette zone
- Une participation financière à la construction de la nouvelle station d'épuration au prorata du nombre d'habitants attendu sur cette zone, soit 450 équivalent-habitants
- La prise en charge financière de toutes les études réalisées par la Commune dans le cadre de l'opération de ZAC (aménagement Dupont, révision simplifiée et modification du POS)
- La mise en place de 2 panneaux électroniques d'information
- La participation financière pour l'éclairage du stade
- La réalisation du giratoire d'entrée de ZAC en connexion sur la RN 113
- La réalisation du front urbain minéral
- Le traitement paysager
- La réalisation des bassins de rétention
- La réalisation du mail

2. Bilan de la ZAC

2.1. Bilan des constructions, équipements et travaux publics

Programme de construction

Le programme global de construction a été réalisé, seul le bâtiment porte ouest n'a pas encore été réalisé et deux derniers lots sont en cours de construction.

Équipements publics et participations financières

Le programme des équipements publics tel que détaillé ci-dessus a été respecté. Les équipements publics ont été rétrocédés à titre gracieux à la Commune. Toutes les participations financières prévues ont été acquittées.

Programme des travaux

Le programme des travaux a été réalisé. Les équipements et voiries ont été rétrocédés à titre gracieux à la Commune et autres concessionnaires concernés.



2.2. Solde d'exploitation

Le bilan financier de la ZAC de l'Octroi a été réalisé par le concessionnaire et présenté au Maire le 26 mars 2018.

DEPENSES	HT	TVA	TTC		
LE FONCIER					
FONCIER	2 500,00 €		2 500,00 €		
NOTAIRE	75,00 €		75,00 €		
PRET	50,00 €		50,00 €		
SOUS TOTAL :	2 625,00 €		2 625,00 €		
montage SEAFPI	350,00 €	70,00 €	420,00 €		
TRANSACTION RBI	52,50 €	10,50 €	63,00 €		
HUISSIER		0,00 €	0,00 €		
SOUS TOTAL :	402,50 €	80,50 €	483,00 €		
LES TAXES					
Taxes de ZAC PAE PVR	540,00 €		540,00 €		
TAXES EAU	0,00 €		0,00 €		
SOUS TOTAL :	540,00 €	0,00 €	540,00 €		
LES TRAVAUX					
RD voirie-pluvial + rd poi	1 500,00 €	300,00 €	1 800,00 €		
eau potable	350,00 €	70,00 €	420,00 €		
eau usée	400,00 €	80,00 €	480,00 €		
VRD ELECT-	400,00 €	80,00 €	480,00 €		
eclairage public	150,00 €	30,00 €	180,00 €		
ESPACES VERTS	150,00 €	30,00 €	180,00 €		
France tel	100,00 €	20,00 €	120,00 €		
gaz	50,00 €	10,00 €	60,00 €		
pluvial + bassin	200,00 €	40,00 €	240,00 €		
imprevu	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
demo	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
S A V	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
SOUS TOTAL :	3 300,00 €	660,00 €	3 960,00 €		
HONORAIRES					
GEOMETRE + BET	220,00 €	44,00 €	264,00 €		
sps+assistance SFAPPI	80,00 €	12,00 €	92,00 €		
ETUDE DE SOL	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
ETUDE HYDROLOGIQUE	4,50 €	0,90 €	5,40 €		
ARCHI	140,00 €	28,00 €	168,00 €		
VENTE RBI	340,00 €	68,00 €	408,00 €		
indiqué au fiscal	150,00 €	30,00 €	180,00 €		
ASSURANCE	3,96 €		3,96 €		
	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
PUBLICITE	100,00 €	20,00 €	120,00 €		
FRAIS FINANCIERS	200,00 €		200,00 €		
SOUS TOTAL :	1 218,46 €	202,90 €	1 421,36 €		
TOTAL DEPENSES	8 085,96 €	943,40 €	9 029,36 €		
TOTAL VENTES			10 140,00 €		
MARGE M,D,B,	6 262,50 €	1 252,50 €	7 515,00 €		
MARGE BRUTE			1 110,64 €		
TVA A PAYER	1 252,50 €	943,40 €	309,10 €		
RATIO			8%		
MARGE NETTE			801,54 €		



2.3. Bilan foncier

Toutes les acquisitions foncières ont été finalisées courant l'année 2008, et toutes les cessions ont été soldées en mars 2018.

La rétrocession à titre gracieux des équipements publics à la Commune a été entérinée par délibération en date du 27/06/2008.

Par actes notariés en date du 17/08/2009 et du 15/11/2013, l'ensemble des parcelles, assiettes foncières supportant les équipements publics, voiries et réseaux, ont fait l'objet d'une rétrocession à la Commune de Valros à titre gratuit.

3. Motif de la suppression

En date du 26/03/2018, présentation du bilan par le concessionnaire, l'ensemble des constructions ont fait l'objet d'un permis de construire et d'un début d'exécution. Les équipements publics ont été réalisés.

Pour ce qui concerne le second bâtiment porte en entrée de ville côté Béziers à réaliser ultérieurement, les prescriptions architecturales et urbanistiques de la ZAC ont été intégrées dans la zone Ub3 du Plan Local d'Urbanisme devenu exécutoire le 17/07/2018. Ce qui permet de maintenir une cohérence architecturale entre les deux bâtiments comme prévu initialement.

La suppression de la ZAC est justifiée par l'achèvement quasi-intégral du programme de réalisation, la fin du traité de concession et la volonté des élus pour une intégration des parcelles concernées au droit commun de l'urbanisme applicable sur la Commune suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La décision de suppression de la ZAC fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 311-12 et R 311-5 du code de l'Urbanisme et aura pour conséquence :

- L'abrogation des éléments constitutifs de la ZAC (dossiers de création et de réalisation) ainsi que du cahier des charges de cession de terrains,
- Le retour au droit commun de la fiscalité de l'urbanisme et le rétablissement de la taxe d'aménagement sur cette zone.
- L'application des dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11/07/2018, devenu exécutoire le 17/07/2018.

