



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N°2 – 12/07/2023

OBJET :

Secteur
d'aménagement de
l'Abéouradou
Concession
d'aménagement –
définition des enjeux
et objectifs, du
périmètre
d'intervention, du
programme, et du
bilan financier
prévisionnel de
l'opération

L'an deux mille vingt-trois le 12 juillet à 18h le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle multi activités en séance publique, sous la Présidence de Monsieur HAGER Sylvain, Maire.

ETAIENT PRESENTS : HAGER S. – GIL M. – JARLET A. - MICHAUD S – GUITTARD JM. – PUIG C. - BATALLO A. – FUENTES M.E. - CHELLY S. –MEROU N. - GARCIA S. – BLASI F. – DEJEAN PUCHE C. - DURANDEU R.– BARO C. (procuration à N. MEROU).

ABSENTS EXCUSES : PELLICER M. - BIROT-MORENO C.- VANDAELE N. – DUMONT M. – PAMBRUN B. - ROBIN F. - SOULIER G.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme GIL Martine.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.103-2 relatif à la concertation préalable obligatoire, L. 311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R. 300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2007 ;

Vu la délibération du 17 mars 2022, portant prescription des études préalables et de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « L'Abéouradou » à Murviel-lès-Béziers ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2022 portant prescription des études préalables à l'aménagement et l'urbanisation du secteur de « L'Abéouradou » à Murviel-lès-Béziers et d'une phase de concertation préalable au lancement d'une consultation en vue de désigner un concessionnaire ;

Vu la délibération en date du 12/07/2023, dressant et approuvant le bilan de la concertation préalable au lancement d'une consultation en vue de la désignation d'un concessionnaire pour l'aménagement du secteur de « L'Abéouradou » ;

Vu les conclusions des études préalables à l'aménagement et l'urbanisation du secteur de « L'Abéouradou » à Murviel-lès-Béziers ;

Vu le bilan financier prévisionnel ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » et plus précisément les nouvelles dispositions de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme permettant à la commune d'attribuer une concession d'aménagement avant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à la double condition que la personne publique à l'initiative de la ZAC a arrêté le bilan de la concertation obligatoire d'une part et a délibéré sur les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilans prévisionnels, avant l'attribution de la concession ;

Le bilan de la concertation préalable visé par ces dispositions a été dressé et approuvé par délibération en date du 12/07/2023.

A ce stade, les conclusions des études préalables engagées en vue de l'aménagement du secteur de « L'Abéouradou » permettent de se prononcer sur les enjeux et objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnel de l'opération.

Concernant les objectifs et les enjeux :

Les objectifs poursuivis par l'opération étaient les suivants :

- Créer de nouveaux logements en diversifiant les typologies pour répondre à l'ensemble des besoins de la population du territoire : offrir un parcours résidentiel aux Murviellois, accueillir dans les meilleures conditions possibles de nouveaux habitants.
- Participer à la production de logements aidés sur la commune.
- Renforcer l'usage quotidien des mobilités douces sur la commune.
- Traiter de manière qualitative l'entrée de ville et la transition entre espace urbanisé et espace naturel et agricole.
- Garantir une approche environnementale de qualité dans la mise en œuvre du projet.
- Créer et permettre le financement des équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelles populations.
- Anticiper un phasage cohérent dans la production des logements à venir.

Aucun de ces objectifs initiaux n'a été remis en question pendant les travaux des derniers mois. Ils ont tous été confirmés et précisés. Ils feront partie intégrante du programme d'aménagement fixé au concessionnaire.

Un apport complémentaire formulé dans le cadre des études préalables et de la concertation avec la population renvoie à la réflexion à mener sur les limites entre la tranche 1 et la tranche 2 dès lors que cette dernière est maintenue en culture.

Concernant le périmètre prévisionnel de la concession :

Au vu des études préalables et de la concertation, le périmètre nécessaire à la conduite de l'opération a pu être défini avec précision au regard des contraintes environnementales et urbanistiques, mais également des caractéristiques topographique et hydrologique des lieux.

Ce périmètre prévisionnel d'une superficie de 10,5 hectares est matérialisé sur le plan suivant :

Périmètre prévisionnel de la concession d'aménagement



Concernant le programme prévisionnel de l'opération :

Le programme prévisionnel de l'opération se subdivise en 3 catégories, à savoir le programme prévisionnel sur les travaux inscrits dans le périmètre de la concession, notamment les équipements propres à l'opération, le programme prévisionnel sur les constructions ainsi que le programme prévisionnel des équipements publics hors programme des travaux de la concession.

Le programme prévisionnel des travaux en périmètre concédé prévoit un phasage et vise les équipements propres à l'opération tels que les voiries, la création et la reprise de certains réseaux, le stationnement public, les cheminements piétons, les aménagements hydrauliques ainsi que les aménagements visant les espaces libres et les plantations (notamment la coulée verte le long du cours d'eau).

Le programme prévisionnel des constructions porte sur réalisation de 220 logements (128 logements collectifs et 92 logements individuels) compatibles avec le SCoT en cours de révision. L'opération en phasée en deux temps, avec environ 90 logements en tranche n°1 et 130 en tranche n°2.

Un programme prévisionnel des équipements publics hors périmètre de la concession a été établi et permettra de faire participer le concessionnaire aux dépenses inhérentes, à proportion des besoins générés par l'apport de population lié à l'opération.

Ces programmes peuvent être évolutifs en fonction des documents supra-communaux (SRADDET en cours de modification afin d'être compatible avec la loi Climat et Résilience).

Concernant le bilan financier prévisionnel de l'opération :

Le bilan financier prévisionnel fait apparaître un niveau de dépenses évalué à 10, 700, 000 € HT, dont un montant prévisionnel de 1, 500, 000 € HT de participations à verser à la commune au titre des équipements publics (permettant de financer en outre les équipements scolaires, équipements publics communaux ou encore l'amélioration de certains espaces publics) et un niveau de recettes évalué à 11 600 000 € HT, générant une marge de 800 000 € HT.

Les études préalables et le bilan établi ont permis de montrer que l'opération d'aménagement était financièrement équilibrée. En effet, le produit de l'opération permet de financer l'ensemble des dépenses générées projet d'aménagement et permet de dégager la rémunération attendue par un concessionnaire.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Maire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents :

DECIDE

Article 1 : D'APPROUVER les enjeux et objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnel de l'opération tels que présentés ci-dessus et dans les documents annexés à la présente délibération.

Article 2 : DE DIRE que les éléments approuvés sont destinés à alimenter la procédure d'attribution de la concession d'aménagement.

Article 3 : D'AUTORISER le Maire ou son représentant à signer toutes pièces relatives à l'objet de la présente délibération.

Article 4 : La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles L2131-1, L2131-2 et R2131-1 du Code général des Collectivités Territoriales, d'une transmission au Préfet du département de l'Hérault au titre du contrôle de légalité et d'une publication conforme au mode de publicité choisit par la commune.

Article 5 : En application des articles R421-1 à R421-7 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier qui devra, sous peine de forclusion, être enregistrée au greffe de cette juridiction dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Il est également possible de présenter, durant le délai de recours contentieux un recours gracieux auprès de l'autorité municipale : ce recours gracieux interrompt le délai de recours contentieux qui ne courra à nouveau qu'à compter de l'intervention de sa réponse, sachant qu'en l'application de l'article L.231-4 du code des relations entre l'administration et le public, le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet « lorsque la demande présente le caractère d'une réclamation ou d'un recours administratif ».

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire, Sylvain HAGER

Le Maire, Sylvain HAGER :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe qu'en vertu du décret n°83.1025 du 29/11/83 concernant les relations entre l'administration et les usagers (art9 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 –A16). La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

Notifié le :

Transmis au Représentant de l'Etat le :

