



DELIBERATION	CONSEIL MUNICIPAL DU 19 SEPTEMBRE 2024
2024-DGSDEL-099 Code	ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ LES MOULINS - MODIFICATION N° 1 DU DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC

Date de la convocation : 12/09/2024 - Date d'affichage de la convocation : 12/09/2024

Nombre de conseillers en exercice : 29 - Nombre de présents : 21 - Nombre de votants : 24

PRESENTS : EMAS-JAROUSSEAU Georges, HERVOIS Serge, SALLÉ Pierre, ROULLET Monique, SOLLIER Olivier, COUDERT Danièle, LEPAREUR François, REYSZ Françoise, PONCET Patrick, ZELECHOWSKI Roselyne, LANNES Michel, SIEGEL Brigitte, PRINCE Patrick, NOISEUX Corinne, SIMON Nathalie, BOUQUET Éric, HAMZA Annaïck, PRINCE Nicolas, NOGARET Julien, MARCON Claire, CHARRIER Cidjy

ABSENTS EXCUSÉS :

RACLET Chantal ; MASSARD Laurent ; ÉVEILLÉ Thierry

POUVOIRS :

LEGER Jean-Paul a donné pouvoir à PRINCE Patrick

FRANQUE DE LUXEMBOURG Dominique a donné pouvoir à REYSZ Françoise

BREAU Anne a donné pouvoir à BOUQUET Éric

Le dix-neuf septembre deux mille vingt quatre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur François RICHAUD, Maire. Monsieur le Maire a quitté la séance à 20h15 et ne prend part ni au débat, ni au vote de cette délibération.

La séance est ouverte à 19 heures et Nicolas PRINCE est désigné secrétaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Commande Publique ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération du 26 octobre 2012 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le périmètre d'études relatif au projet d'aménagement portant sur le secteur dit « des Moulins » et a acté le choix de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté pour la réalisation de ce projet ;

Vu la délibération du 19 septembre 2017 par laquelle le Conseil Municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement du secteur des Moulins, et a confirmé la procédure de ZAC pour la réalisation de ce dernier ;

Vu la délibération du 3 juillet 2018 par laquelle le Conseil Municipal a désigné le groupement GPM Immobilier - PPV Invest en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concerté des Moulins ;

Vu la délibération du 12 février 2019 par laquelle le Conseil Municipal a validé l'avenant n° 1 au traité de concession portant sur la ZAC des Moulins ;

Vu les délibérations du 10 décembre 2019 par lesquelles le Conseil Municipal a, d'une part, 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 de la ZAC et, d'autre part, approuvé le dossier de création de la

Zone d'Aménagement Concerté des Moulins ;

Vu les délibérations du 11 février 2020 par lesquelles le Conseil Municipal a, d'une part, approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser au sein de la Zone d'Aménagement Concerté des Moulins et, d'autre part, approuvé le dossier de réalisation de ladite ZAC ;

Vu la délibération du 29 juin 2023 par laquelle le Conseil Municipal a validé l'avenant n°2 au traité de concession portant sur la ZAC des Moulins ;

Vu les pièces constitutives du dossier de réalisation modificatif n° 1 de la ZAC des Moulins ;

Considérant qu'il est rappelé, à titre préliminaire, les éléments de contexte suivants :

- Suite à la désignation, en juillet 2018, des sociétés GPM Immobilier et PPV Invest en tant que groupement d'aménageurs-concessionnaires, ces dernières ont constitué la SARL Les Moulins dédiée spécifiquement à la réalisation de l'opération d'aménagement portant sur le secteur des Moulins à Saint-Georges-de-Didonne ;
- La SARL Les Moulins a mené les études nécessaires à l'élaboration et à l'approbation des dossiers de création et de réalisation de la zone d'aménagement concerté des Moulins : ces derniers ont respectivement été approuvés par le Conseil Municipal en décembre 2019 et février 2020 ;
- Les études pré-opérationnelles, la dureté des discussions foncières ainsi que la prescription de fouilles archéologiques préventives sur une emprise de 5,6 hectares ont engendré des incidences sur le bilan d'aménagement. Ces éléments ont incité l'aménageur à proposer des modifications sur le programme prévisionnel des constructions de la ZAC, sur son plan de composition ainsi que sur ses modalités prévisionnelles de financement, dans le but de garantir la viabilité économique de l'opération d'aménagement.
- Ces évolutions ont fait l'objet de plusieurs présentations et discussions avec la Commission ad hoc en charge du suivi de la ZAC des Moulins depuis 2023.
- Ces discussions ont abouti, dans un premier temps, à la formalisation et à l'approbation d'un avenant au traité de concession (avenant n° 2), par le Conseil Municipal du 29 juin 2023, ayant pour objet de prolonger de quatre années la durée de la concession dans le but de permettre la poursuite des études dans de bonnes conditions.
- Les évolutions envisagées nécessitent désormais de procéder à la modification n° 1 du dossier de réalisation, soumise à l'approbation du Conseil Municipal, afin d'en assurer l'opposabilité pour la réalisation commerciale et opérationnelle du projet.
- Les évolutions envisagées ont également été présentées aux membres du Conseil Municipal réunis en Commission Plénière le 4 juin 2024.

Considérant que le dossier de réalisation modificatif n° 1 comporte les pièces prévues à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme : note de présentation, programme des équipements publics (dont notice descriptive), programme global des constructions, modalités prévisionnelles de financement ;

Considérant que les modifications apportées au dossier de réalisation sont les suivantes :

Sur le programme des équipements publics :

La modification n° 1 consiste en :

- Une mise à jour du plan de composition de la ZAC compte tenu des évolutions apportées au programme global des constructions.
- L'adaptation de dispositions techniques relatives aux équipements et ouvrages suite à la vérification des modalités de réalisation et de gestion des réseaux, notamment d'eaux pluviales.
- La correction d'erreurs matérielles contenues dans le tableau de répartition de maîtrise d'ouvrage

Sur le programme global des constructions :

La modification n° 1 consiste en :

- L'augmentation du nombre de lots à bâtir et de leur surface moyenne, suite à l'ajustement technique de la superficie des ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales, portant le programme prévisionnel des constructions à 244 unités, contre 230 prévus dans le dossier de réalisation initial, soit une augmentation de 6% de la programmation globale de la ZAC.
- L'augmentation du programme global entraîne une adaptation de la surface de plancher globale autorisée sur la ZAC, à 34 000 m² environ.
- Le respect de la répartition mixte du programme entre 30% de logements locatifs sociaux, 30% de logements en accession abordable et 40% de logements en accession libre, tel que prévu dans la concession d'aménagement, est maintenu.

Sur les modalités prévisionnelles de financement :

- La modification n° 1 consiste en une mise à jour des modalités prévisionnelles de financement, justifiée par l'actualisation nécessaire du bilan d'aménagement. En effet, outre les évolutions du programme des constructions, ce dernier a dû être adapté afin de tenir compte de la dureté des négociations foncières, du surcoût lié à la prescription de fouilles archéologiques - sur une emprise de 5,6 hectares (soit plus de 50% du périmètre de la ZAC) - et, de manière générale, de l'évolution des coûts d'aménagement liée à la conjoncture (+ 25 %).
- Compte tenu de l'évolution apportée aux surfaces moyennes des lots à bâtir et de l'augmentation des postes de dépenses, un ajustement des prix de cession des lots libres (hors lots abordables) a été opéré afin d'assurer l'équilibre de l'opération. Le poste des recettes du bilan est donc actualisé en conséquence.

Considérant que les évolutions apportées au projet d'aménagement ont été présentées à la population lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 11 juin 2024 au Relais de la Côte de Beauté. Les échanges avec les personnes présentes ont principalement porté sur les sujets suivants :

- Les modalités d'acquisition des lots destinés à l'accession abordable,
- les aspects juridiques de l'opération,
- les problématiques de circulation engendrées par le nombre de logements,

Considérant que les conclusions de la réunion publique n'ont pas été de nature à remettre en cause les modifications du projet envisagées ;

Considérant que les modifications exposées ci-avant sont compatibles, d'une part, avec les orientations du plan local d'urbanisme en vigueur et, d'autre part, avec les principes structurants définis dans le dossier de création de la ZAC des Moulins ;

Considérant que les modifications apportées au dossier de réalisation de la ZAC sont sans incidences sur le programme des ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure à réaliser, sur le financement et la répartition de la maîtrise d'ouvrage de ces équipements ainsi que sur les modalités de leur incorporation dans le patrimoine des personnes publiques concernées ;

Considérant enfin, que les modifications apportées au dossier de réalisation de la ZAC ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale de l'opération d'aménagement et, qu'au contraire, elles visent à en garantir l'équilibre global compte tenu de la conjoncture économique actuelle ;

Le Conseil Municipal

- Ouï l'exposé du Rapporteur ;
 - Vu l'examen préalable en Commission plénière du 4 juin 2024 ;
-

Décide

- D'approuver la modification n° 1 du dossier de réalisation de la ZAC des Moulins.
- D'approuver le dossier de réalisation et ses pièces constitutives - programme des

AR Prefecture

017-211703335-20240919-2024_DGSDEL_099-DE
Reçu le 23/09/2024
Publié le 23/09/2024

équipements publics, programme global des constructions et modalités prévisionnelles de financement - issus de la modification n° 1 approuvée par la présente délibération.

- D'autoriser Monsieur Julien NOGARET, désigné par arrêté de déport du Maire, à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

VOTANTS	POUR	ABSTENTION	CONTRE
24	24	0	0

Envoi au contrôle de légalité le 23/09/2024 - Date de publication de l'acte : 23/09/2024

Le Conseiller Municipal Délégué,

Le Secrétaire de séance



Julien NOGARET

Nicolas PRINCE

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Poitiers - Hôtel Gilbert - 15, rue de Blossac - CS 80541 - 86020 Poitiers Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.