

République Française**SAINT-DIONISY****DELIBERATION DU CO****N° 04/2024****Séance du 29 janvier 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, et le vingt-neuf janvier à 18 heures 30 minutes, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 24 janvier 2024, s'est réuni en mairie, sous la présidence de Monsieur GREGOIRE Jean-Christophe, Maire.

Présents : Monsieur GREGOIRE Maire, M. CHARRIERE, Mme FAUQUET, M. QUENTIN, Mme BOUCHOT, M. MONTILLET, M. ESTRADE, Mme CAMBET PETIT-JEAN, Mme ZAJDNER, M. FARGES, Mme MANE

Absents excusés : Mme ORAND-GABRIEL (donne pouvoir à Mme MANE), Mme LIRON, M. JURADO

Secrétaire : M. MONTILLET

| | |
|--|----|
| Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : | 15 |
| Nombre de membres en exercice : | 14 |
| Nombre de membres présents : | 11 |
| Nombre de procuration : | 01 |

OBJET : URBANISME – PROJET DE CREATION D'UNE ZAC – APPROBATION DE SON PROGRAMME AINSI QUE DE SON BILAN FINANCIER PREVISIONNEL – CREATION D'UNE COMMISSION DE SELECTION DU OU DES CONCESSIONNAIRES D'AMENAGEMENT

Rapporteur : Monsieur le Maire

I. Programme et bilan financier prévisionnel

1. Rappel du contexte

Le secteur de « Terre de Place » d'une superficie de 2,8 hectares, est situé au nord-est du centre ancien du village, entre l'avenue de la Gare et le lotissement « Les Allées du Chêne Vert ».

Ce secteur se situe au cœur du tissu urbain de la Commune de Saint-Dionisy, immédiatement accessible tant par l'avenue de la Gare que par le lotissement « Les Allées du Chêne Vert », et est bordé de part et d'autre par les réseaux.

Ainsi dès l'élaboration du PLU de la Commune en 2013, ce secteur a été identifié comme un site à enjeu pour le développement de cette dernière. Celui-ci a été classé en zone 2AU, zone immédiatement ouverte à l'urbanisation.

Toutefois, dès le stade de l'élaboration de la règle d'urbanisme applicable à ce secteur, et bien que le secteur ait été immédiatement ouvert à l'urbanisation, la Commune avait clairement

manifesté l'intention d'en maîtriser l'aménagement, en formalisant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) détaillée.

Ainsi, l'OAP prévoit que la zone sera aménagée sous forme d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat en définissant deux secteurs aux caractéristiques urbaines distinctes, de part et d'autre d'une voie transversale Est/Ouest :

- un secteur sud devant être conçu dans l'esprit d'une extension du cœur de village avec toutes les spécificités constructives traditionnelles (zone 2AUa) ;
- un secteur nord devant être réalisé dans la continuité des zones pavillonnaires avoisinantes (zone 2Aub).

Dans le prolongement de cette démarche initiée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la Commune a souhaité aller plus loin et initier un aménagement opérationnel, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

En effet, le recours à la procédure de ZAC dont le régime est codifié aux articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du code de l'urbanisme, permet à la Commune, initiatrice de la procédure, de maîtriser dans le temps le déroulement du projet et la qualité des interventions urbaines, en particulier, pour ce qui concerne les espaces et les équipements publics.

Elle lui permet également d'assurer le meilleur équilibre possible du financement des équipements publics grâce à un régime de participation spécifique et adapté au projet, qui l'autorise à mettre à la charge d'un concessionnaire tout ou partie des coûts des équipements et aménagements publics à hauteur des besoins générés par les futurs habitants et usagers de l'opération.

Elle permettra enfin à la Commune, de sélectionner à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence qu'il lui appartiendra de diligenter, un concessionnaire d'aménagement qui se verra transférer la maîtrise d'ouvrage de l'opération, tout en permettant à la Commune de conserver un important droit de regard sur l'opération via les prescriptions que contiendra le contrat de concession à conclure avec l'aménageur.

C'est ainsi que par délibération du 22 mars 2023, la Commune a prescrit les modalités de la concertation publique, laquelle s'est déroulée pendant toute la durée d'élaboration du projet. Selon délibération du 8 janvier 2024, la Commune a tiré le bilan de la concertation, en rappelant par la même occasion les enjeux et perspective de l'opération, et délibéré sur le périmètre de l'opération.

Aussi, la Commune souhaite désormais lancer une procédure de publicité et de mise en concurrence, lui permettant de désigner un aménageur lauréat et de signer avec ce dernier, un traité de concession d'aménagement.

Pour ce faire, en application des dispositions de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, il convient en amont de délibérer sur le programme de l'opération et son bilan financier prévisionnel.

2. Programme de l'opération

La concertation a permis au public d'exprimer un certain nombre d'attentes, tant en termes de constructions que d'équipements à réaliser.

C'est la raison pour laquelle, il est proposé d'approuver le programme suivant, étant précisé que celui-ci pourra être adaptée notamment en raison de considérations techniques, réglementaires, architecturales ou encore si la procédure de mise en concurrence à intervenir permettait de mettre en exergue des propositions apparaissant davantage pertinentes.

2.1. Equipements publics et divers

- Voiries :

Le réseau de voiries devra s'inscrire dans un plan de circulation permettant d'organiser le flux de circulation sur l'ensemble de la zone en diversifiant les points d'entrée et de sortie.

Une voie transversale sera réalisée dans le prolongement de la rue des Acacias jusqu'à l'avenue de la Gare partageant ainsi deux zones : au sud les maisons dites de village seront construites et au nord les futures maisons seront implantées sur des terrains ouverts à la construction.

Cette voie rectiligne sera à double sens et présentera en son milieu une écluse avec priorité aux véhicules circulant d'Est en Ouest. Elle sera composée d'une chaussée de 5.00 m de large, et sur toute sa longueur sud d'un trottoir de 1.40 m de large dont le revêtement sera perméable.

Une pénétrante sera réalisée de la route de Nîmes (sur le délaissé de la voie verte) pour venir prolonger la rue Du Chêne Vert. Cette pénétrante en sens unique dans le sens route de Nîmes-ZAC présentera une chaussée de 3.50 m de large partagée avec une piste cyclable et complétée par un trottoir de 1.40 m de large au revêtement perméable.

Une voie perpendiculaire à la voie transversale se prolongera pour border le nord de l'actuel lotissement « Terre de Place » et débouchera sur l'avenue de la Gare. Cette voie sera à double sens et présentera une chaussée de 5.00 m de large bordé d'un trottoir de 2.50m dont le revêtement sera perméable et une écluse complétera l'équipement de cette voie avec priorité au véhicule circulant du sud vers le nord (du cœur de la ZAC vers la sortie avenue de la Gare).

Un réseau de voiries secondaires complétera les voies principales et sera distribué en fonction du projet d'implantation des maisons de village, des terrains ouverts à la construction et des logement aidés par l'Etat.

Les voiries composant le réseau secondaire des maisons de village ne seront pas rectilignes et les effets de couloir seront cassés par des ilots végétalisés plantés d'arbre de haute tige de grande et moyenne hauteur. D'une largeur de 3.50 m de large, elles seront consacrées essentiellement à l'usage de déplacement doux. Si nécessaire, une zone de retournement devra permettre aux véhicules qui emprunteront ces voies d'une manière exclusivement temporaire (quelques minutes) de pouvoir faire demi-tour.

Les voiries composant le réseau secondaire des lots à construire ne seront pas rectilignes et les effets de couloir seront cassés par des ilots végétalisés plantés d'arbres de haute tige de grande et moyenne hauteur. D'une largeur de 5.00 m elles seront à double sens et longées d'un seul côté par un trottoir de 1.40 m de large habillé d'un revêtement perméable.

Un cheminement doux sera réalisé de la rue de la Forge jusqu'à la voie verte pour rejoindre la pénétrant en provenance de la route de NÎMES. De 2.50 m de large il présentera un revêtement perméable et sera ouvert aux cycles.

- Espaces verts :

La voie perpendiculaire à la voie transversale sera jalonnée d'ilots végétalisés et d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tous les 5 m dont un sur quatre sera ceinturé au carré de gabions recouverts d'une assise en bois faisant ainsi fonction de banc.

Des noues paysagères jalonneront la voie transversale et seront végétalisées et plantées d'arbres de haute tige.

Des ilots végétalisés et plantés d'arbres de moyenne hauteur viendront casser les effets de couloir dans le réseau de voiries secondaires.

Sur l'ensemble de la Zone les délaissés de voirie seront systématiquement végétalisés et plantés d'arbres de moyenne hauteur.

Un parc arboré d'arbres d'essences différentes et de haute tige sur 1000 m2 sera réalisé et recevra un jeu de boules, un kiosque à musique et une forêt urbaine.

- **Déploiement des réseaux divers :**

L'ensemble des réseaux nécessaire à la viabilisation des lots sera déployé au sein de la ZAC :

- réseau courant faible, télécom, fibre,
- réseau électrique courant fort
- réseaux assainissement et d'adduction eau potable
- réseau écoulement eau pluvial
- réseau éclairage public
- réseau des ouvrages de défense incendie

Avec :

- la mise en place de chambres, de regards et d'avaloir à distances réglementaires
- Si besoin la réalisation d'un poste électrique.

S'agissant plus particulièrement du traitement des eaux pluviales, au-delà de la réglementation applicable au titre de la loi sur l'eau :

- ✓ Des noues paysagères seront creusées tout le long de la voie transversale afin de constituer un premier exutoire pour recevoir les eaux de pluie en amont du bassin de rétention. Une étude hydrologique fixera la technique à déployer, drainage ou infiltration.
- ✓ Un bassin de rétention sera réalisé au point le plus bas c'est-à-dire en limite Nord de la ZAC.

- **Collecte des déchets :**

Des abris pour les containers collectifs devront être réalisés pour les maisons groupées de type village, ainsi que pour les logements locatifs aidés.

Seront également implantés, deux stations de composteurs collectifs pour recevoir les biodéchets.

- **Eclairage public :**

Sur l'ensemble des voiries, l'éclairage public sera de technologie led asservi à une commande à distance permettant de graduer l'intensité lumineuse. Les mâts et les réflecteurs seront identiques à ceux présents sur le chemin d'Azord.

Dans le parc arboré, des plots lumineux de technologie led asservis à une commande à distance permettant de graduer l'intensité lumineuse jalonneront les cheminements du parc.

Un éclairage sur mat du terrain de boule sera réalisé avec technologies ci-dessus.

La place publique sera équipée d'un éclairage sur mat avec lanterneaux similaires à ceux existants sur la place de l'horloge.

- **Parkings :**

S'agissant du secteur des maisons groupées de type village des places de parking collectif numérotées seront déployées à raison de 2 places par maison dont la S2 habitable est > 30 m2 et 1 place pour les maisons dont la S2 habitable est ≤ 30 m2

Sur la zone des terrains libres à la construction : 2 places de parking par maison.

Sur la zone de la résidence de logements locatifs aidés : 1 place de parking par appartement

Sur l'ensemble de la zone seront distribuées 20 places de parking public.

- **Place publique et trait d'union avec la place de l'horloge :**

Une place publique de 700 m2 environ sera réalisée à proximité directe de la rue de la Forge au droit des parcelles 192 et 193 et la traversée de la rue de la forge sera traitée en trait d'union avec la place de l'horloge et sécurisée. Elle desservira le cheminement doux.

2.2. **Constructions**

70 logements sont attendus avec les typologies suivantes :

- ✓ 26 logements sur des lots de 350 m2 en moyenne libres à la construction
- ✓ 14 logements de village implantés sur des lots de 280 m2 en moyenne
- ✓ 12 logements de village implantés sur des lots de 200 m2 en moyenne
- ✓ 18 logements sociaux occupant en moyenne des lots de 180 m2

3. **Bilan financier prévisionnel**

Grâce à l'appui de son équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage, un bilan prévisionnel a pu être établi, et il est proposé de l'approuver étant précisé qu'il pourra être affiné grâce à la consultation publique d'aménageurs, pour laquelle il est proposé que Monsieur le Maire soit autorisé à la lancer.

Il est intégralement reproduit ci-dessous :

**Bilan prévisionnel d'aménagement de la ZAC Terre de P
Saint-Dionisy**

| DEPENSES | Total € HT |
|---|-------------------|
| Acquisitions foncières et frais notariés | 1 471 313 |
| Etudes | 169 676 |
| Frais de gestion | 439 774 |
| Maitrise d'œuvre | 142 233 |
| Travaux d'aménagement (VRD, rétention, paysage) | 2 141 897 |
| Publicité et communication | 25 000 |
| Diag archéologique | 0 |
| Frais financiers | 342 391 |
| Fonds de concours à équipement scolaire | 105 000 |
| TOTAL DEPENSES | 4 837 284 |

| RECETTES | |
|--|------------------|
| Lots à bâtir en accession libre | 3 182 400 |
| Logements de village en accession libre | 1 489 600 |
| Logements de village en location-accession | 480 000 |
| Logements locatifs sociaux | 210 600 |
| TOTAL RECETTES | 5 362 600 |

| | |
|--------------------|----------------|
| MARGE BRUTE | 525 316 |
|--------------------|----------------|

| | |
|--------------|----------|
| SOLDE | 0 |
|--------------|----------|

II. Création d'une commission de sélection des aménageurs pour la réalisation de la ZAC

Conformément aux dispositions du code de la commande publique, du code de l'urbanisme, notamment son article R.300-9, et du code général des collectivités territoriales, lorsqu'une Commune décide de concéder l'aménagement urbain d'un terrain ou d'un secteur, l'organe délibérant doit désigner en son sein la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, ainsi que la personne habilitée à engager les négociations prévues par le Code de la Commande Publique et à signer la convention de concession d'aménagement.

A l'instar de la commission d'appel d'offres, la désignation des membres de la commission s'effectue à la représentation proportionnelle, mais à la plus forte moyenne et non au plus fort reste.

En revanche ni le nombre de membres ni leur statut de titulaires ou de suppléants ne sont réglementés, laissant aux collectivités une relative liberté d'organisation.

Ainsi, il est proposé que la commission soit présidée par Monsieur le maire, et qu'elle soit composée en sus de 4 membres titulaires, sans suppléant, dont les noms seront proposés en séance, sur la base des élus volontaires.

Par ailleurs, en plus de la commission qui émet un avis sur les propositions des concessionnaires, le conseil municipal doit désigner une personne habilitée à engager les

négociations, à saisir la commission à tout moment de la procédure de concession.

Il est proposé que Monsieur le Maire soit désigné en cette qualité.

Il est proposé au conseil municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la commande publique ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.300-4, L.311-1 et suivants, R.300-9 et R.311-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu le Plan local d'urbanisme ;

- 1) D'approuver le programme de l'opération tel que ci-avant rappelé ;
- 2) D'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération tel que ci-avant rappelé ;
- 3) De constituer une commission de sélection des aménageurs pour la réalisation de la ZAC, présidée par Monsieur le Maire et composée des quatre membres suivants :
 - François CHARRIERE
 - Hélène BOUCHOT
 - Josée FAUQUET
 - Gilles MONTILLET
- 4) De désigner Monsieur le Maire en qualité de personne habilitée à mener la ou les phases de négociations, à saisir la commission à tout moment de la procédure et à signer le traité de concession ;
- 5) D'autoriser M. le Maire à lancer la procédure de consultation publique d'aménageurs dans la perspective de la conclusion d'un traité de concession d'aménagement.

Le Conseil Municipal, ouïe cet exposé et après en avoir délibéré par 12 voix pour approuve la proposition susmentionnée.

Fait à Saint-Dionisy, le 29 janvier 2024

Le Maire,

Jean-Christophe GREGOIRE



Envoyé en préfecture le 01/02/2024

Reçu en préfecture le 01/02/2024

Publié le **01/02/2024**

ID : 030-213002496-20240129-DEL04_2024-DE