

MAIRIE d'YQUELON : CONSEIL MUNICIPAL

COMPTE-RENDU SOMMAIRE DE LA SEANCE du 17/09/2018

Présents : Mme TABARD Chantal, Maire

Mmes AUMONT Heidrun - CHARDIN Josette - GUILLOUET Catherine - JACOMME Pascaline - HEULIN Paulette - LEMIÈRE Perrine

MM. GIRON Daniel - PEYROCHE Patrick - SORRE Stéphane - TRAMECOURT Francis - YVER Gilbert

Absents : M. ARONDEL Yves, excusé

M. ROYER Christophe

Secrétaire de séance : Mme GUILLOUET Catherine

2018-036 ZAC DU ROND DE CHENE – MODIFICATION DU PROGRAMME : AVENANT N°1 AU TRAITE DE CONCESSION VALANT MODIFICATION N°1 DU DOSSIER DE REALISATION

Pour répondre aux objectifs d'un développement urbain cohérent sur son territoire, la Commune d'Yquelon s'est engagée dans une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) dont elle a approuvé le dossier de création le 24 mai 2011. Le projet a été confié à l'aménageur SAS FONCIM par une délibération du 12 juillet 2012.

Par une délibération en date du 07 avril 2014, et en vue de la maîtrise foncière des terrains inclus dans le périmètre du projet, la commune a autorisé la société FONCIM à solliciter la déclaration d'utilité publique de la ZAC, qui est intervenue le 02 juin 2015. Un arrêté de cessibilité afin d'obtenir l'ordonnance d'expropriation a été pris par le Préfet de la Manche le 11 mai 2015.

Pour les parcelles expropriées dont l'acquisition n'a pu se faire à l'amiable, la fixation judiciaire des prix est intervenue en mars 2016 par un jugement du TGI (Tribunal de grande instance) de Coutances, ainsi qu'en mars et novembre 2017 par deux arrêts de la Cour d'appel (CA) de Caen.

Ces décisions judiciaires ayant eu pour conséquence d'augmenter le coût du foncier par rapport au bilan prévisionnel initial annexé au traité de concession, il est nécessaire d'ajuster le programme de la ZAC afin d'amortir la plus-value foncière. De même, le phasage est désormais réparti en deux temps, contre trois auparavant.

Ces modifications correspondent à :

- Substitution de l'un des deux programmes sociaux, par l'accroissement de la capacité d'accueil au sein du foyer d'accueil médicalisé (FAM) ;
- Prix unique pour les lots libres de constructeurs : lors de la signature du traité de concession en 2012, la municipalité avait décidé, dans le but de faciliter l'accueil de primo-accédants sur la ZAC, de fixer une part de lots libres à un prix inférieur aux prix du marché. Cependant, pour amortir l'augmentation du prix du foncier suite à la fixation judiciaire du prix, il est devenu nécessaire d'appliquer un prix unique à l'ensemble des lots libres.

Pour compenser cet ajustement, la SAS FONCIM propose de diminuer les superficies des lots libres de la tranche 2 de la ZAC (350 m² en moyenne), de manière à conserver un prix d'appel pour les primo-accédants.

Le programme des constructions se trouve ainsi remanié :

Typologies	Programme initial (dossier de réalisation du 20/05/2014)				Programme modifié (juin 2018)			
	Surface terrain (m ²)	SdP (m ²)	Nombre de lots	Nombre de logements	Surface terrain (m ²)	SdP (m ²)	Nombre de lots	Nombre de logements
Lots libres	22 000	6 000	48	48	25 000	8 520	58	58
Maisons individuelles groupées en accession	7 400	2 000	2	21	3 000	1 400	2	14
Maisons individuelles groupées en locatif social	2 200	950	1	10	1 550	700	1	10

Logement intermédiaire social	1 100	700	1	10				
FAM (AGAPEI)	2 250	1 000	1	15	5 300	2 250	1	24
TOTAL	34 950	10 650	53	104	34 850	12 870	62	106

La modification d'une ZAC s'effectue conformément à l'article R.311-12 du code de l'urbanisme, lequel dispose en son alinéa 2 : « La modification d'une ZAC est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone ».

Il est, toutefois, considéré que la modification du dossier de création de la ZAC s'impose dans l'hypothèse d'un bouleversement de l'économie générale de la ZAC ; et que celle du dossier de réalisation s'impose lorsqu'il est envisagé de faire évoluer l'un des éléments figurant dans le dossier de création ou la modification du programme des équipements publics.

A défaut, une simple délibération suffit.

L'analyse de la jurisprudence administrative fait apparaître la situation suivante :

Constitue une modification de la ZAC :	Ne constitue pas une modification de la ZAC :
<ul style="list-style-type: none"> Evolution significative du périmètre et du programme dont PEP bouleversant l'économie générale de la zone <p style="text-align: center;">→ Modification selon la même procédure que la création de la ZAC</p>	<ul style="list-style-type: none"> Modification limitée du PEP sans bouleversement de la programmation ou de l'emprise affectée aux équipements publics Absence de modification de l'objet de l'opération (ex : logement) Augmentation du nombre de logements (+30 ou 40%) Pas d'incidence sur les grands équilibres de l'opération : typologie de logement ; densité de logements ; principales orientations d'aménagement ; impacts sur les milieux naturels, paysagers et urbains ; orientations en matière d'environnement <p style="text-align: center;">→ Modification par simple délibération - mesures de publicité</p>

En l'espèce, il est clairement établi que les modifications ne bouleversent pas l'économie générale du projet, ni du point de vue de la surface de l'opération, ni du nombre de logements.

Ces évolutions emportent modification des éléments suivants :

- Traité de concession :
 - o Article 1
 - o Article 4
 - o Annexe : bilan prévisionnel

- Dossier de réalisation : la présente délibération sera désormais annexée au dossier de réalisation de la ZAC.

Après avoir entendu l'exposé,

VU, le Code général des collectivités territoriales,
VU, la Code de l'urbanisme, notamment les articles L300-4 et suivants et L311-1 et suivants,
VU, la délibération du 24 mai 2011 portant création de la ZAC du Rond de Chêne,
VU, la délibération du 12 juillet 2012 désignant la SAS FONCIM comme aménageur de la ZAC,
VU, le traité de concession signé entre la Commune et l'aménageur en date du 12 septembre 2012,
VU, la délibération du 20 mai 2014 portant approbation du dossier de réalisation, et la délibération du 07 juillet 2014 approuvant le programme des équipements publics,

VU, l'arrêté de cessibilité de M. le Préfet de la Manche en date du 12 mai 2015, et l'ordonnance d'expropriation prononcée par le TGI de Coutances le 02 juin 2015,

VU, le jugement du Tribunal de grande instance de Coutances en date du 10 mars 2016, et les arrêts de la Cour d'appel de CAEN en date des 28 mars et 14 novembre 2017, pour la fixation judiciaire des prix des parcelles expropriées,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, avec 11 voix POUR et 1 ABSTENTION :

- D'approuver la modification du programme de la ZAC,
- D'approuver le projet d'avenant n°1 au traité de concession et d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à le finaliser et à le signer,
- De dire que la présente délibération est désormais annexée au dossier de réalisation de la ZAC,
- D'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'application de la présente délibération.

2018-037 ZAC DU ROND DE CHENE – PROROGATION DE LA DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – AVENANT N°2 AU TRAITE DE CONCESSION

Par une délibération en date du 12 juillet 2012, le Conseil municipal a confié la réalisation de la ZAC du Rond de Chêne à la SAS FONCIM, dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 12 septembre 2012. Aux termes de l'article 6 du Traité de concession, la durée de la concession d'aménagement est fixée à 6 ans à compter de sa date de prise d'effet, soit jusqu'au 17 septembre 2018.

Le périmètre de la ZAC, qui s'étend sur environ 5Ha à l'est du centre-bourg, comprend une pluralité de propriétaires fonciers. En vue de la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains compris dans ce périmètre, la SAS FONCIM a sollicité la déclaration d'utilité publique des acquisitions, aménagements et travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC.

L'utilité publique de la ZAC a été déclarée par un arrêté préfectoral daté du 30 octobre 2014, et une ordonnance d'expropriation a été prise par le Tribunal de grande instance de Coutances le 02 juin 2015.

Cette procédure, arrivée à son terme en novembre 2017 par la fixation judiciaire des prix de certaines parcelles, a quelque peu complexifié la tenue du calendrier prévisionnel initialement prévu au Traité. C'est pourquoi il convient de proroger la durée de ladite concession d'aménagement par avenant, tel que cela est prévu à l'article 6 du Traité de concession, et pour une durée de 4 ans.

Ces évolutions emportent modification des éléments suivants :

- Traité de concession :
 - Article 6
 - Annexe : bilan prévisionnel

Après avoir entendu l'exposé,

VU, le Code général des collectivités territoriales,

VU, la Code de l'urbanisme, notamment en ses articles L300-4 et L300-5,

VU, la délibération du 12 juillet 2012 désignant la SAS FONCIM comme aménageur de la ZAC du Rond de Chêne,

VU, le traité de concession signé entre la Commune et l'aménageur en date du 12 septembre 2012,

VU, l'arrêté de cessibilité de M. le Préfet de la Manche en date du 12 mai 2015, et l'ordonnance d'expropriation prononcée par le TGI de Coutances le 02 juin 2015,

VU, le jugement du Tribunal de grande instance de Coutances en date du 10 mars 2016, et les arrêts de la Cour d'appel de CAEN en date des 28 mars et 14 novembre 2017, pour la fixation judiciaire des prix des parcelles expropriées,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, avec 11 voix POUR et 1 ABSTENTION :

- D'approuver la prorogation de la concession d'aménagement pour une durée de 4 ans,
- D'approuver le projet d'avenant n°2 au traité de concession et d'autoriser Mme la Maire ou son représentant à le finaliser et à le signer,
- D'autoriser Mme la Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'application de la présente délibération.

2018-038 ZAC DU ROND DE CHENE – INTEGRATION DU PHASAGE DE L'OPERATION AU TRAITE DE CONCESSION – AVENANT N°3 AU TRAITE DE CONCESSION

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC du Rond de Chêne, l'aménageur envisage un découpage en deux tranches pour l'exécution des travaux et la commercialisation des lots.

Ce découpage n'étant pas prévu au Traité initialement signé, il convient d'intégrer cet élément par avenant.

En conséquence, ces évolutions emportent modification des éléments suivants au Traité de concession :

« Art. 19. Remise des ouvrages :

19.1 La remise des ouvrages pourra se faire au fur et à mesure de l'avancement des travaux, prévus pour être réalisés en deux tranches. (...) »

« Art. 22. Garanties d'achèvement

22.1 L'Aménageur devra fournir à la Collectivité, *une garantie d'achèvement par tranche de travaux pour garantir l'achèvement et la levée des réserves, des équipements publics à sa charge.*

Conformément au phasage de l'opération, deux garanties doivent être fournies puisque deux tranches de travaux sont envisagées.

Toutefois, il est précisé qu'en cas de modification du phasage de l'opération, le nombre de garanties à remettre à la Collectivité sera automatiquement réajusté. (...) »

Après avoir entendu l'exposé,

VU, le Code général des collectivités territoriales,

VU, la Code de l'urbanisme, notamment en ses articles L300-4 et L300-5,

VU, la délibération du 12 juillet 2012 désignant la SAS FONCIM comme aménageur de la ZAC du Rond de Chêne,

VU, le Traité de concession signé entre la Commune et l'aménageur en date du 12 septembre 2012,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, avec 11 voix POUR et 1 ABSTENTION :

- D'approuver le phasage de la ZAC du Rond de Chêne en deux tranches commerciales,
- D'approuver le projet d'avenant n°3 au Traité de concession, et d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à le finaliser et à le signer,
- D'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tous documents nécessaires à l'application de la présente délibération.

Vu, par Nous, Maire d'Yquelon, pour être affiché le dix-huit septembre deux mil dix-huit conformément aux prescriptions de l'article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Yquelon le 18 septembre 2018
La Maire,
Chantal TABARD