

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

VILLE DE GUIDEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Quinze le Trente et Un Mars à 20 heures 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur François AUBERTIN, Maire.

Etaient également présents : J. Daniel, F. Ballester, AM. Goujon, D. Guillerme, M. Foidart, P. Cormier, F. Téroute, J. Grévès, F. Hervé, A ; Buzaré, L. Monnerie, G. Thiery, D. Renouf, JJ Marteil, V. Robin-Cornaud, L. Médica, D. Capart, S. Caroff, Z. Dano, MC Couf, L. Delacroix, C. Jourdain, MF Guillemot, AM Garangé, C. Pecchia, M. Le Teuff, M. David, PY Le Grogneq, Conseillers municipaux

Absents excusés - Procurations :

Patrick Guilbaudeau qui a donné procuration à François Aubertin			
Laure Détrez	«	«	à Michelle. David
Robert Hénault	«	«	à Maurice Le Teuff
Pierrick LE DRO	«	«	à Caroline Pecchia

Secrétaire : Marylise FOIDART

Date de la convocation : 25 Mars 2015

Date de l'affichage : 25 Mars 2015

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 33 (32 pour le compte administratif)

2015 - 33 : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre et Saudraye : approbation du projet de PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Rapporteur : D. GUILLERME

Les élus de Guidel ont souhaité privilégier le développement du centre-ville à travers une opération de renouvellement urbain, dans le triple but de renforcer l'habitat, d'élargir le centre-ville en développant le linéaire commercial, de revoir le schéma des déplacements.

Par délibérations des 27 novembre 2008 et 16 juillet 2009, le conseil municipal de GUIDEL a donc décidé d'engager des études préalables à la création d'une ZAC.

Par délibérations du 29 mai 2012, le conseil municipal a créé la ZAC multi-sites « centre et Saudraye », et a décidé que son mode de réalisation serait la concession d'aménagement.

La surface de la ZAC est de 11,5 ha, soit 4 ha pour le centre et 7,5 ha pour la Saudraye.

Après avoir choisi un bureau d'avocats-conseils pour l'aider à choisir l'aménageur, la commune a engagé la consultation pour les candidatures à l'aménagement de la ZAC (avis de publicité) le 03 juillet 2012.

Le 28 janvier 2014, le Conseil Municipal a **désigné comme concessionnaire** de la ZAC Centre et Saudraye, la SNC FONCIER CONSEIL (dénomination juridique de la filiale d'aménagement de Nexity).

Il a également approuvé les termes du **Traité de Concession et ses annexes**, notamment le bilan financier prévisionnel d'un montant de 12 900 000 € HT, et a autorisé le Maire à le signer avec ses annexes et à accomplir toutes formalités y afférentes.

Le traité de concession de la ZAC Centre et Saudraye a été **signé le 18 mars 2014**.

Il faut rappeler que lors des discussions avec les candidats à la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC, il est apparu nécessaire de réduire dans des proportions importantes le programme prévisionnel des constructions afin de l'adapter au marché local. C'est ainsi que le nombre de logements est passé de 570 à 420 logements.

Nous voilà parvenus au stade de l'approbation du projet de **Programme des Équipements Publics** inclus dans **dossier de réalisation** de la ZAC Centre et Saudraye qui lui fera l'objet d'une délibération distincte, lors de ce même Conseil Municipal.

L'aménagement de la ZAC nécessitera la réalisation échelonnée dans le temps d'un Programme des Équipements Publics. Ce programme comporte les ouvrages de superstructures et d'infrastructures rendus nécessaires par l'opération : voiries, réseaux eaux pluviales, eaux usées, eau potable et défense incendie, éclairage public, réseau téléphonique, électrique, aménagement d'espaces verts, réalisés par l'aménageur : page 15 à 23 du dossier de réalisation de la ZAC.

Les ouvrages réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité et liés à l'opération sont mentionnés dans le tableau page 23 :

Le projet de **Programme des Équipements Publics** (p. 23) met à la charge de l'aménageur la somme de 4 625 000 € HT correspondant à :

- 100% des travaux d'aménagement de la ZAC (viabilisation, espaces verts...) : 4 130 000 €
- Le bassin de rétention de la Saudraye : 30 000 € (il sera réalisé par la ville mais financé par l'aménageur)
- Le bassin de rétention du centre : 95 000 € (il sera réalisé par la ville mais financé par l'aménageur)
- Une participation de l'aménageur à la construction du nouveau groupe scolaire à Prat Foën (école maternelle transférée depuis Polignac) de 370 000 € HT

Rappelons qu'à la signature du traité de concession, le bilan prévisionnel de la ZAC ne faisait pas état de participations de l'aménageur pour équipements publics autres que ceux liés directement à l'infrastructure de la ZAC.

C'est que le dossier de réalisation apporte trois nouveautés :

- L'opportunité de gérer les eaux pluviales de la ZAC Centre à l'échelle du bassin versant du centre-ville (35 ha) en gérant la rétention à l'exutoire de Villeneuve le Bourg ;
- L'obligation, au vu de la topographie, de déplacer le bassin de rétention de la Saudraye sur un terrain plan au sud de la D162, propriété de la commune ;
- La nécessité de déplacer la salle paroissiale et les équipements qui s'y trouvent pour garantir la cohérence du projet d'aménagement de la ZAC Centre, tant pour la qualité urbanistique de l'opération que pour des besoins de programmation (objectifs de production de logements du PLH).

Selon l'urbaniste de la ZAC, la règle d'implantation retenue (front bâti le long de la nouvelle voie Est-Ouest) permet de créer de vraies rues, or la salle paroissiale est implantée de telle façon qu'elle empêche la création d'un véritable quartier de ville

Une mission d'étude de faisabilité sur les sites de l'école de Polignac, du presbytère et des salles paroissiales, a été confiée aux architectes-urbanistes de la ZAC.

Sa restitution, le 04 mars dernier, a permis d'opter, en accord avec les utilisateurs, pour la reconstruction des salles paroissiales sur le terrain du presbytère et le transfert du Club de l'Amitié sur le site de l'école de Polignac, après que la construction d'une nouvelle école maternelle à Prat Foën aura permis de le libérer.

L'aménageur devra non seulement aménager les voiries, les réseaux et les espaces verts des ensembles créés, mais il devra également réaménager quelques espaces publics comme la place Jaffré et 3 autres parcs de stationnement.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

Vu les délibérations du Conseil Municipal du 25 janvier 2011, du 24 novembre 2009 et du 16 juillet 2009, relatives aux études préalables pour la création de la ZAC Centre et Saudraye ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 mai 2012 validant le choix du mode de réalisation de la ZAC Centre et Saudraye ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 mai 2012 approuvant le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC Centre et Saudraye ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2014 désignant comme concessionnaire de la ZAC Centre et Saudraye, la SNC FONCIER CONSEIL (filiale d'aménagement de Nexity) et autorisant la signature du traité de concession de la ZAC Centre et Saudraye ;

Vu l'avis et les présentations aux commissions des Travaux, de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Développement Durable, de l'Agriculture, de la Sécurité, de la Vie des Quartiers et des Gens du Voyage des 17 avril, 19 juin, 15 septembre, 23 octobre et 21 novembre 2014 ;

Vu le projet de Programme des Équipements Publics de la ZAC Centre et Saudraye ;

Vu l'avis de la commission des Travaux, de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Développement Durable, de l'Agriculture, de la Sécurité, de la Vie des Quartiers et des Gens du Voyage du 12 mars 2015 ;

APPROUVE le projet de Programme des Équipements Publics de la Zone d'Aménagement Concerté Centre et Saudraye ;

AUTORISE le Maire à signer les documents relatifs à ce dossier et à accomplir toutes formalités y afférentes ;

DIT que la délibération, fera l'objet des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme, et particulièrement :

- Affichage pendant un mois en Mairie ;
- Publication d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département;
- Publication au recueil des actes administratifs de la commune.

DIT que le dossier sera consultable en Mairie et sur le site internet de la ville.

Adopté par 28 voix pour et 5 voix contre (M. DAVID (qui a procuration pour L. DETREZ), M. LE TEUFF (qui a procuration pour R. HENAULT) et PY LE GROGNEC).

POUR EXTRAIT CONFORME,
GUIDEL, le 1^{er} Avril 2015
Le Maire,
François AUBERTIN





PROGRAMME PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS (€HT)

Equipement	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel €HT	Part commune		Part ZAC	
			%	€HT	%	€HT
Travaux aménagement ZAC	Aménageur	4 130 000 €	0%	0 €	100%	4 130 000 €
<i>Terrassement voirie</i>		2 100 000 €				
<i>Assainissement EU EP</i>		1 250 000 €				
<i>Réseaux souples</i>		530 000 €				
<i>Espaces verts</i>		250 000 €				
Groupe scolaire	Commune	4 000 000 €	91%	3 630 000 €	9%	370 000 €
Bassin de rétention Saudraye	Commune	30 000 €	0%	0 €	100%	30 000 €
Bassin de rétention Centre	Commune	95 000 €	0%	0 €	100%	95 000 €
TOTAL		8 255 000 €		3 630 000 €		4 625 000 €

Les bassins de rétentions:

Le choix de déplacer le bassin d'orage du secteur de la Saudraye en limite extérieur du périmètre de la ZAC s'est imposé pour des questions techniques et surtout afin d'affirmer le point de vue pragmatique de la collectivité. La partie basse du secteur Saudraye de la ZAC dispose d'une pente forte (>5%) qui ne permet pas la mise en oeuvre d'un bassin de rétention intégré et paysager. Quelques mètres en aval, la commune dispose d'une parcelle qui sera bientôt enclavée (donc non aménageable) par la voie de contournement du bourg et dont la pente est beaucoup plus adaptée à la mise en oeuvre d'un bassin. En outre ce bassin collectera un bassin versant plus grand - dépassant les limites de la ZAC, et donc sera plus efficace pour l'environnement.

La gestion des eaux pluviales du secteur Centre sera réalisée soit par un dispositif de stockage enterré dans le périmètre de la ZAC, soit à l'échelle du centre-ville de Guidel. Se référer au dossier loi sur l'Eau de la ZAC secteur Centre-ville. Une étude validera l'hypothèse et le choix du principe définitif de gestion des EP.

Lien entre le groupe scolaire et la ZAC

Le projet de ZAC, dans le secteur centre ville, comprend la démolition de plusieurs bâtiments, dont certains accueillent des activités associatives, culturelles et cultuelles. Afin de compenser au mieux ces pertes, une étude est actuellement menée pour reloger ces activités dans les locaux (prochainement inoccupés) du groupe scolaire limitrophe à la ZAC. La participation de l'aménageur au groupe scolaire s'entend forfaitairement.