

Commune de Saint Hilaire de Brethmas

B.P 1 30560 Saint Hilaire de Brethmas
61 02 05

☎ 04 66 61 33 59 ☒ 04 66

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2023/50

Séance du 24 octobre 2023

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
27	27	23

Date de la convocation
18 octobre 2023

Date d'affichage
18 octobre 2023

POUR	CONTRE	ABSTENTION
17	6	0

Le 24 octobre 2023 à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal s'est réuni, en Mairie de Saint Hilaire de Brethmas, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel PERRET, Maire.

Étaient présents : Monsieur Jean-Michel PERRET, Maire, Madame Evelyne RICHARD, Monsieur Rémy OFFREDI, Monsieur Bernard VEIRUN, Madame Catherine BRUSSET LAYRE, Madame Claudie HUGUET CARMONA, Monsieur Sébastien ROUMIGUIE, Madame Isabelle VALY, Madame Nelly DEMOULIN, Monsieur Laurent CLERC, Monsieur Olivier MAURAS, Madame Agnès LALANDE, Monsieur Bernard CREISSEN, Madame Régine VIDAL, Monsieur Abdrani GAROUCHE, Madame Sylvie GALTIER, Monsieur Patrick GUY, Mme Christine THOMAS-LOPEZ, Madame Maryse BAUDRY-BOURGUET, Monsieur Olivier LELONG.

Absents excusés : Monsieur Jacky MIALHE, Madame Tess PUJADE, Monsieur Aurélien ROUSSEAU, Madame Meriem LAMARTI

Procurations :
Monsieur Pascal ATGER a donné procuration à Madame Evelyne RICHARD

Madame Orlane CHABASSUT a donné procuration à M. Bernard CREISSEN
Monsieur Samuel ESPERANDIEU a donné procuration à Mme Sylvie GALTIER

Secrétaire de séance : Madame Régine VIDAL

Finances – ECOQUARTIER – approbation de la signature du contrat de concession d'aménagement avec la SPL 30 pour l'opération d'écoquartier au lieu-dit de la Jasse de Bernard dans la ZAC « La Diane » sur le territoire de la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas s'inscrivant dans la démarche de l'AMI « Démonstrateurs de la ville durable ».

Monsieur le 1^{er} adjoint, Rémy OFFREDI, expose ce qui suit :

Il est précisé qu'en application de l'article 1524-5 du CGCT, Monsieur le Maire, en qualité de représentant de la commune auprès de la SPL30, quitte la salle et ne participe pas à la présente délibération. Le quorum est calculé en tenant compte de ce départ.

La Commune de SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS a initié un projet d'écoquartier au lieu-dit de la Jasse de Bernard sur son territoire.

La Commune a confié à la SPL30, dont elle est actionnaire, un mandat pour réaliser des études pré-opérationnelles permettant à l'organe délibérant de se prononcer sur le parti d'aménagement de l'opération. Suite à l'annonce des lauréats de l'AMI Démonstrateurs de la Ville Durable, la Commune a confié à la SPL30 une nouvelle convention de mandat pour mener les études pré-opérationnelles et animer et coordonner la démarche de l'AMI.

Les objectifs du projet d'écoquartier sont les suivants :

- Contribuer au réseau national de démonstrateurs ;
- Accueillir de jeunes ménages pour renouveler la population saint-hilairoise et palier à son vieillissement ;
- Offrir aux aînés un logement adapté en cœur de quartier animé ;

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

- Rompre avec la chaîne de production classique de l'habitat périurbain en créant une chaîne intégrée et locale (du foncier à l'usage et à l'exploitation) répondant aux objectifs des politiques de la ville durable et des bâtiments innovants ;
- Utiliser les ressources locales (par exemple paille de riz, terre crue, bois des Cévennes...) et accompagner le développement de filières « artisanales » locales vers une industrialisation de leur process : relocaliser la ressource et l'emploi au plus près et ainsi diminuer l'impact carbone ;
- Concevoir un écoquartier périurbain résilient, accessible et générant le moins de gaz à effet de serre ;
- Concevoir (imaginer) le site et les process de conception comme un « centre de ressources évolutif » à la fois technique et économique pour partager et transmettre les savoirs et savoir-faire et leur répliquabilité ;
- Laisser plus de place aux futurs acquéreurs dans la conception de leur logement et de leur quartier ;
- Intégrer une communauté énergétique pour redistribuer l'énergie renouvelable produite.

Il apparaissait donc dans l'intérêt de la Commune d'initier un projet de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à dominante d'habitat et servicielle sur le territoire de la commune de SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS.

C'est pourquoi :

- Par délibération en date du 28 juin 2022, le Conseil municipal a décidé d'engager une concertation publique qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet.
- Par délibérations en date du 15 février 2023, le Conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation et a approuvé le dossier de création de la ZAC « La Diane ».

Pour rappel, la justification de l'opération portait sur :

- Une intention qui s'inscrit plus largement dans un projet urbain stratégique et durable, décliné notamment à travers l'inscription de la Commune dans les démarches Bourg-Centre Occitanie et Petites Villes de Demain ;
- La Commune est en RNU et est carencée en logements sociaux ;
- L'EPF Occitanie porte une partie du foncier de la ZAC (parcelles AR0108, AR0109 et AR0110) et que la Commune est obligée de réaliser des logements sociaux sur ce foncier ;
- Depuis 2022, la Commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas est lauréate de l'AMI Démonstrateurs de la Ville Durable.

Le programme global prévisionnel des constructions décrit comme suit :

- L'opération occupera une superficie d'environ 2 ha offrant une surface de plancher d'environ 3 300m². En fonction du marché, ces surfaces et le nombre approximatif de logements devraient se répartir comme suit :
 - 50% de logements libres
 - 50% de logements sociaux
 - 20% de surface tertiaire

Le programme est donné à titre indicatif et est susceptible d'évoluer dans le cadre du dossier de réalisation.

Il est envisagé de construire une trentaine de logements et une trentaine de stationnement. Enfin, il énonce les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. Le programme est donné à titre indicatif et est susceptible d'évoluer dans le cadre du dossier de réalisation

Le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement et de son annexe.



Il est indiqué que le dossier de création de la ZAC précise que la part communale de la taxe d'aménagement sera exigible en raison de l'absence d'exonération prévue par les articles L.331-7 et R.331-6 du code de l'urbanisme.

De nombreuses actions doivent être menées pour parvenir au résultat escompté :

- Octroiement de l'intégralité de la subvention suite au passage en comité d'engagement en vue d'enclencher la phase réalisation, au titre du dispositif AMI,
- Acquisitions foncières,
- Commercialisation des terrains,
- Réalisation des aménagements urbains

Ainsi, la concession d'aménagement constitue l'outil le plus approprié pour répondre à tous ces objectifs et mener cette opération innovante.

Fondement juridique de la concession d'aménagement

En application des articles L300-1 et L300-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article L3211-1 du code de la commande publique, il est proposé de confier à la SPL 30 une concession d'aménagement pour la réalisation de cette opération d'aménagement de l'écoquartier au lieu-dit de la Jasse de Bernard dans la ZAC « La Diane » s'inscrivant dans la démarche de l'AMI « Démonstrateurs de la ville durable ».

La concession d'aménagement est une concession conclue sans publicité ni mise en concurrence préalable, la SPL30 faisant l'objet d'un contrôle de la part de la commune analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services. Les modalités de ce contrôle sont définies dans la convention de concession et dans le règlement de la SPL. A ce titre, deux organes de pilotage seront institués afin de permettre l'examen et le suivi de l'opération d'aménagement.

Durée de la concession

Cette concession d'aménagement est d'une durée de 6 ans.

Bilan financier prévisionnel

Le bilan prévisionnel de la concession, tel qu'annexé au contrat de concession, est estimé à 3 007 365 € HT en dépenses. Les recettes prévisionnelles de l'opération seront pour partie assurées par la cession des charges foncières estimées à 3 034 763 € HT.

Une participation de la commune est inscrite comme recette.

Cette participation est affectée comme suit :

- Le principe du versement par la commune d'une participation pour la réalisation d'équipements publics destinés à être intégrés dans le patrimoine de la commune pour un montant total de 708 000 € HT, soit 849 600 € TTC

En ce qui concerne le foncier appartenant à la commune,

En fonction des décisions :

- Le prix du foncier appartenant à la Commune sera évalué selon une estimation de la Direction de l'Immobilier de l'État, et sera vendu à la concession.

Contenu du contrat

Conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le contrat de concession d'aménagement précise les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle du concédant et dans le cadre des textes et documents en vigueur.

Il est aussi précisé que le conseil d'administration de la SPL30 doit approuver ce contrat de concession d'aménagement lors de sa prochaine séance.

REÇU EN PREFECTURE

le 03/11/2023

Application agréée E-legalite.com

En conséquence, il est proposé au conseil municipal de délibérer sur l'approbation du contrat de concession d'aménagement à conclure avec la SPL30.

Le conseil municipal

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment L. 311-1 et suivants, R. 311-1 et suivants et R.331-6,
Vu les articles L. 300-1 et L. 300- 5 du code de l'urbanisme,
Vu l'article L.1531-1 du code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de la commande publique et notamment l'article L3211-1,
Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé par délibération du Comité Syndical du SCOT du Pays Cévennes du 30 décembre 2013,
Vu la délibération n°2019/51 du conseil municipal du 9 juillet 2019 portant signature de la charte nationale Eco quartier pour le projet urbain à la Jasse de Bernard – parcelles section AR n° 110, 109, 108, 107 et 106,
Vu la délibération n°2022/52 en date du 28 juin 2022 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,
Vu les délibérations en date du 15 février 2023 tirant le bilan de la concertation et créant la ZAC « La Diane »,
Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,
Vu le projet de contrat de concession d'aménagement ci-après annexé et notamment le périmètre, le programme et le bilan financier prévisionnel,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et procédé au vote, décide à la majorité :

Article 1 : De réaliser cette opération d'aménagement d'écoquartier et de confier la réalisation de l'opération d'aménagement à la SPL30 dans le cadre d'une concession d'aménagement dite « in house ».

Article 2 : D'approuver les termes du contrat de concession d'aménagement à conclure avec la SPL30 annexé à la présente délibération.

Article 3 : D'approuver les annexes contenues dans le contrat de concession d'aménagement et notamment le périmètre de la concession d'aménagement, le programme global prévisionnel et le bilan financier prévisionnel.

Article 4 : D'approuver le montant de la participation financière qui se décompose comme suit :

- La participation aux équipements publics (PE) d'un montant de 708 000€ HT, soit 849 600€ TTC.

Article 5 : De dire que les crédits nécessaires seront inscrits au budget de la Commune.

Article 6 : D'autoriser M. le 1^{er} adjoint, Rémy OFFREDI à signer le contrat de concession d'aménagement annexé à la présente délibération et toutes les pièces y afférent et à effectuer tous actes et formalités nécessaires à la prise d'effet et à l'exécution de la concession d'aménagement.

Pièce annexée :

- Contrat de concession d'aménagement et ses annexes

Pour extrait conforme,
Saint Hilaire de Brethmas, le 24/10/ 2023

Le Maire,
Jean Michel PERRET



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
Et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de : sa publication, sa transmission à Monsieur le Préfet du Gard, sa notification. Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet, www.telerecours.fr