

Commune de LA CHAPELLE CHAUSSEE

Canton de Montauban de Bretagne

Arrondissement de Rennes

CONSEIL MUNICIPAL DU 13 FEVRIER 2023

Le treize février deux mille vingt-trois à 20h00 s'est réuni le Conseil Municipal sous la présidence de Pascal PINAULT Maire

Etaient présents :

Ms PICHOUX P.- BUAN J.M.- Mme JANVIER C. (adjoints) M GLOAGUEN F. (Conseiller délégué) Mmes BROUSSIN E. – LEMEUX CORBEAU – POLET V.- Ms ALIX J.L. – SEVIN A. – SIMON L.

Absentes : Mmes DE LA VILLEON L.- MAURY A. – NOURRISSON I.

Procuration : Mme DE LA VILLEON Laure a donné procuration Cécile JANVIER

Date de la convocation : 3/02/2023

DELIB20230202

Zone d'Aménagement Concerté du Chemin Neuf

1/ Modification n° 1 des Modalités Prévisionnelles de Financement inscrites au dossier de réalisation de la ZAC

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Commande Publique,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 2018-05-03 du 17 mai 2018 par laquelle le Conseil municipal a prononcé la création de la Zone d'Aménagement Concerté du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° 18-06-01-03 du 18 juin 2018 par laquelle le Conseil municipal a décidé de faire réaliser la ZAC du Chemin Neuf dans le cadre d'une concession d'aménagement,

Vu la délibération n° 2019-09-02 du 16 septembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Viabilis Aménagement en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° C-22.014 du 27 janvier 2022 par laquelle le Conseil de Rennes Métropole a donné son accord sur le projet de programme des équipements publics de la ZAC du Chemin Neuf, notamment sur le principe de réalisation des équipements incombant normalement à sa maîtrise d'ouvrage, leurs modalités de financement et d'incorporation au patrimoine de la Métropole,

Vu la délibération n° 2022-03-02 du 14 mars 2022 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf,

Vu le traité de concession relatif à la ZAC du Chemin Neuf, signé le 28 octobre 2019,

Vu l'avenant n° 1 au traité de concession, validé par la délibération du Conseil municipal du 12 décembre 2022 et signé le 2 janvier 2023,

Vu le projet de modification n° 1 des modalités prévisionnelles de financement inscrites au dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf, annexé à la présente délibération,

Monsieur le Maire rappelle les éléments de contexte suivants :

- La ZAC du Chemin Neuf a été créée en mai 2018.
- La société VIABILIS AMÉNAGEMENT a été désignée aménageur-concessionnaire de la ZAC en septembre 2019.
- À l'issue des études menées par l'aménageur, le dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf a été approuvé par le Conseil municipal le 14 mars 2022.
- Le dossier de réalisation comprend les pièces suivantes : le programme des équipements publics (PEP), le programme global des constructions (PGC) et les modalités prévisionnelles de financement (MPF).
- Depuis l'approbation du dossier de réalisation, l'aménageur a poursuivi les études opérationnelles afin de déterminer les modalités de lancement de la commercialisation et de démarrage des travaux sur la première phase, ce qui a permis d'actualiser le bilan financier de la ZAC sur les postes de dépenses et de recettes.
- Cette actualisation comprend notamment une revalorisation du montant de la participation financière de l'aménageur aux équipements publics.
- Les affectations et les modalités de versement de cette dernière ont ainsi été redéfinies, rendant nécessaire la modification des modalités prévisionnelles de financement inscrites au dossier de réalisation.
- Cette modification permet également d'actualiser l'échéancier prévisionnel de réalisation, et d'introduire les dispositions relatives aux conventions de participation des tiers à l'aménagement pouvant être conclue dans le cadre des négociations avec les propriétaires fonciers.

La modification n° 1 des modalités prévisionnelles de financement de la ZAC du Chemin Neuf consiste donc en :

- La mise à jour de l'échéancier de réalisation de l'opération, considérant un démarrage des travaux de la première phase en janvier 2023 ;
- L'actualisation du bilan d'aménagement, considérant l'évolution des postes de dépenses et de recettes, introduisant une revalorisation du montant de la participation financière aux équipements publics à hauteur de 800 000 € hors taxes.
- La modification du tableau de ventilation du montant de la participation financière aux équipements publics : mise à jour des montants et des affectations.
- L'introduction du calcul du montant de la convention de participation des tiers à l'aménagement, s'établissant à 234,13€ / m² de surface de plancher développé.

Ces évolutions ont été définies et validées avec le Comité de Pilotage en charge du suivi du dossier de la ZAC. Elles n'entraînent pas d'impacts significatifs sur les coûts de travaux, ni sur le bilan financier global de l'opération d'aménagement.

Les autres pièces du dossier de réalisation de la ZAC restent inchangées.

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Considérant que la modification des modalités prévisionnelles de financement inscrites au dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf est rendue nécessaire en raison de l'évolution du bilan d'aménagement, actualisé dans le cadre des études opérationnelles menées au titre du lancement de la commercialisation et du démarrage des travaux de la première phase ;

Considérant que les modifications apportées aux modalités prévisionnelles de financement ne sont pas substantielles et sont compatibles avec les principes structurants définis dans le dossier de ZAC ;

Considérant que les modifications apportées aux modalités prévisionnelles de financement ne portant pas atteinte à l'économie générale de l'opération d'aménagement de la ZAC du Chemin Neuf ;

Considérant que les autres pièces du dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf, approuvé le 14 mars 2022, restent inchangées ;

Considérant que la modification n° 1 des modalités prévisionnelles de financement de la ZAC du Chemin Neuf peut ainsi être prononcée selon la forme d'une simple délibération, dans les conditions prévues à l'article R.311-12 du Code de l'urbanisme ;

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal d'approuver la modification n° 1 des Modalités Prévisionnelles de Financement inscrites au dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

- VALIDE l'actualisation du bilan financier de la ZAC du Chemin Neuf inscrit dans les Modalités Prévisionnelles de Financement, comprenant notamment la revalorisation de la participation financière de l'aménageur aux équipements publics.
- VALIDE la mise à jour du tableau de ventilation de la participation financière aux équipements publics, tel que figurant dans le projet de modification des Modalités Prévisionnelles de Financement de la ZAC.
- VALIDE la mise à jour de l'échéancier de réalisation de la ZAC.
- VALIDE l'introduction dans les Modalités Prévisionnelles de Financement des dispositions relatives à la convention de participation des tiers à l'aménagement.
- APPROUVE, par conséquent, la modification n° 1 des Modalités Prévisionnelles de Financement inscrites au dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf.
- CONFIRME que les autres pièces du dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf, approuvé le 14 mars 2022, restent inchangées.
- AUTORISE le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

** Conformément aux dispositions des articles R.311-12, R.311-9 et R.311-5 du Code de l'urbanisme :*

- *La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de La Chapelle-Chaussée ;*
- *Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.*
- *Les Modalités Prévisionnelles de Financement de la ZAC du Chemin Neuf, issues de la modification n° 1, pourront être consultées par le public sur le site internet de la Commune de La Chapelle-Chaussée ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.*

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits

Suivent les signatures

Pour copie conforme,

Le Maire,

Pascal PINAULT

