

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS
COMMUNE de 14310 VILLERS-BOCAGE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2021-107

Nbre de conseillers	: 22	Réunion du	20 décembre 2021
Nbre de présents	: 17	Convocation du	15 décembre 2021
Nbre de votants	: 18	Affichage du	15 décembre 2021
Pouvoirs	: 1		
Secrétaire de séance	: Monsieur Aurélien MARY		

Le lundi vingt décembre deux mil vingt-et-un à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame LEBERRURIER Stéphanie, Maire
Etaient présents : M. LE MAZIER, A. PREVEL, B. DELAMARRE, adjoints, S. PIERRE, C. MARIE, J. HOUIVET, M. GUILLAUME, S. JOVIEN SEVESTRE, G. LECHASLES, A. SIMON, R. SEVIN, L. YVRAY, M. LARDILLIER, O. MALASSIS, A. MARY, L. FLAMBARD
Absents non représentés : E. HAMON, D. PTOEL, S. BRASIL, F. GUILLOCHIN
Absents représentés : M. GUYOT
Formant la majorité des membres en exercice.

Objet : Zone d'aménagement concerté « Fontaine Fleurie – Ecanet » : approbation du dossier de réalisation de la ZAC

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-6 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté.
- Vu la délibération n°2018-034 du 23 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement des secteurs « Fontaine Fleurie » et « Ecanet ».
- Vu la délibération n°2019-027 du 9 avril 2019 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société FONCIER CONSEIL SNC (Groupe Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la future Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie - Ecanet ».
- Vu la délibération n°2019-078 du 30 septembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie - Ecanet ».
- Vu le dossier d'évaluation environnementale relatif au projet de ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet », notamment l'avis n°2020-3807 du 9 décembre 2020 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la région Normandie portant sur le projet de création de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet ».
- Vu la délibération n° 2021-031 du 19 avril 2021 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet » ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'étude d'impact du projet.
- Vu la délibération n° 2021-032 du 19 avril 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet ».
- Vu la délibération n° 2021-106 du 20 décembre 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet ».
- Vu les pièces du dossier de réalisation de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet ».

Madame le Maire rappelle au Conseil municipal que :

- Conformément aux missions qui lui incombent, définies au traité de concession signé le 15 mai 2019, la Société FONCIER CONSEIL SNC (Groupe Nexity) a, en sa qualité d'aménageur-concessionnaire, procédé aux études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet ».

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC est composé des pièces suivantes :

REÇU EN PREFECTURE

Le 28/12/2021

Application agréée E.logatire.com

Délibération n°2021-107 – page 1

1- **Le Programme des Équipements Publics (PEP)** à réaliser dans la zone, comprenant notamment la notice descriptive des ouvrages. Le PEP a été approuvé par le Conseil municipal le 20 décembre 2021.

2- **Le Programme Global des Constructions (PGC)** à réaliser dans la ZAC. Sur le périmètre approuvé lors de la création de la ZAC le 19 avril 2021, représentant une superficie totale d'environ 17,3 hectares, il est prévu la réalisation du programme prévisionnel global suivant :

- > La création d'environ 300 à 320 logements, pour un total prévisionnel d'environ 50 000 m² de surface de plancher, répartis comme suit :
 - Environ 10% de logements locatifs sociaux sous forme de logements intermédiaires ou maisons de ville ;
 - Environ 15% de petits terrains à bâtir dits « lots denses », d'une surface moyenne de 300 m², destinés à l'accession maîtrisée des ménages primo-accédants ou à faibles revenus ;
 - Environ 70% du programme sont prévus sous forme de terrains à bâtir libres de constructeurs, destinés à l'accession libre, et d'une superficie moyenne de 425 à 500 m² ;
 - Environ 5% des lots sont prévus dans le cadre d'une réserve pour innovation et sont destinés à recevoir un ou plusieurs programmes innovants sur le plan architectural, social ou environnemental.
- > La possibilité d'installer des équipements, commerces ou services de proximité, selon les besoins qui pourront être exprimés par l'opération.
- > Les emprises nécessaires à la réalisation des voiries, ouvrages techniques et espaces d'accompagnement paysager représentent environ 5 hectares, soit près de 30 % du périmètre de l'opération. La surface cessible de la ZAC, c'est-à-dire celle réellement dédiée à l'accueil des logements, représente ainsi environ 70 % du périmètre opérationnel, soit environ 12,3 hectares.

Il est précisé que ce programme est prévisionnel et qu'il pourra légèrement varier en cours d'opération, sous réserve de respecter les équilibres de l'opération, l'économie générale du projet ainsi que les principes d'aménagement structurants définis au dossier de création, et sous réserve d'obtenir l'accord préalable de la Commune concédante.

3- **Les modalités prévisionnelles de financement (MPF)** de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Celles-ci constituent le plan de financement de l'opération échelonné au fur et à mesure de l'avancement des tranches de travaux. Elles doivent faire apparaître les charges respectives de l'aménageur et de la collectivité concédante.

En l'espèce, les modalités prévisionnelles de financement font apparaître que le bilan d'aménagement de l'opération est équilibré.

Au titre de la ZAC, l'aménageur-concessionnaire :

- Prend à sa charge le coût et la réalisation de l'ensemble des équipements propres de l'opération ;
- Réalise et finance, au titre d'une participation en travaux d'un montant de 107 000 € hors taxes, le carrefour de type « tourne-à-gauche », dont la réalisation est indispensable pour assurer de manière sécurisée les flux de véhicules depuis la RD 6 vers la ZAC ;
- Apporte une participation financière de 750 000 € hors taxes à la réalisation d'équipements publics bénéficiant à différents degrés aux futurs habitants et usagers de la ZAC, dont l'affectation est répartie de manière prévisionnelle comme suit :
 - 53 000 € hors taxes au titre de la création des continuités douces entre la ZAC et les différents lieux de vie de la Commune (commerces du centre-ville, école primaire, collège, espaces de jeux, parc de l'Ecanet, maison de retraite, etc.) ;
 - 288 000 € hors taxes au titre des besoins en agrandissement du restaurant scolaire ;
 - 100 000 € hors taxes au titre de la requalification et du réaménagement du vallon de l'Ecanet ;
 - 309 000 € hors taxes au titre de la création d'une halle à vocation multi-services.

Il est précisé qu'à ce jour, la répartition de cette participation financière est prévisionnelle. Des études de programmation devront être menées ultérieurement par la Commune afin de préciser les besoins induits par les affectations identifiées. En cas d'évolution de ces affectations, la Commune et l'aménageur pourront d'un commun accord modifier les présentes modalités prévisionnelles de financement (modification des affectations, réaffectation des montants correspondants au sein du bilan de l'opération, etc.), en procédant à la formalisation d'un avenant au traité de concession, qui sera soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Il est par ailleurs rappelé que les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions des articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme.

Madame le Maire propose au Conseil municipal :

- De procéder à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet » ;
- D'assurer la communication au public du dossier de réalisation de la ZAC « Fontaine Fleurie-Ecanet », conformément aux dispositions des articles R.311-9 et R.311-5 du Code de l'urbanisme, en le rendant consultable sur le site internet de la Commune de Villers-Bocage ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.

Considérant l'exposé qui précède,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité

- **APPROUVE** le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie-Ecanet » ;
- **VALIDE** les modalités de communication au public du dossier de réalisation de la ZAC « Fontaine Fleurie-Ecanet » en le rendant consultable sur le site internet de la Commune de Villers-Bocage ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels ;
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.



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

- La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Villers-Bocage ;
- Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le Dossier de Réalisation de la ZAC « Fontaine Fleurie-Ecanet » pourra être consulté par le public sur le site internet de la Commune de Villers-Bocage ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.

