

**Compte rendu**  
**Commission**  
**« Développement Aménagement » du 25 Mai 2011**

**1) Lotissement de la Mettrie :**

**11) Modification du plan de composition**

Il est prévu dans le schéma initial du lotissement un « emplacement réservé » pour un équipement public près de la salle « Anita Conti ».

Le plan masse de la future maison de l'enfance prévue à cet endroit ne respecte pas exactement cet emplacement réservé. Il est donc nécessaire de modifier le plan masse après avoir demandé l'accord des 2/ 3 des propriétaires.

Nb : -demander (Marie-Paule) à l'architecte de la maison de l'enfance de transmettre un plan à Atelier du Canal.

- prévenir (Jean-Yves) Atelier du Canal de la modification.

**12) Lot N° 8**

Ce lot de 2600 M2 est normalement destiné à la construction d'un collectif (accession ou locatif social.)

Le marché et les besoins actuels rendent sa commercialisation difficile. La commission s'interroge donc sur la possibilité de racheter ce lot au promoteur pour y réaliser une opération communale (logements ou équipement).

Au cour d'un premier contact, le promoteur nous a signifié qu'il n'était pas opposé à cette transaction.

**13) Travaux de voirie**

Il va être demandé au promoteur d'engager, dès que possible, les travaux d'aménagement de voirie pour la 2ème tranche (enrobés + trottoirs + éclairage+ chemins piétons)

**2) Lotissement « Hameau de la Ménaudière »**

La totalité des 9 lots serait vendue.

4 permis de construire sont déjà déposés.

La commission propose de prendre une délibération de renoncement de préemption (DIA) globale pour l'ensemble des lots.

## **2) Lotissement « cour Chevé »**

### **32) Point d'avancement et planning des travaux**

Les travaux de terrassement, l'assainissement et l'empierrement sont terminés.  
La pose des réseaux souples (eau, gaz, téléphone) est prévue semaines 23 à 25  
Les travaux sur basse tension et éclairage public sont prévus semaines 26 à 29.  
Fin des travaux de voirie et aménagement prévue en Septembre.

### **33) Fixation du prix des lots.**

Le prix de vente du terrain a déjà été fixé à 83,62 € HT (100 € TTC) par m<sup>2</sup>.  
Nous devons prendre en conseil municipal une délibération fixant le prix de chaque lot

### **34) Procédure appel d'offre pour « car Park »**

La commission a examiné la proposition de plan fournie par le cabinet Dupeux.  
Ce projet propose un garage principal de 25 m<sup>2</sup> (ou 17 m<sup>2</sup> selon option), un cellier de 10 m<sup>2</sup> (ou 7 m<sup>2</sup> selon option) et une pergola attenante au garage.  
La commission propose de mettre la pergola en option.  
L'appel d'offre devra suivre une procédure d'appel d'offre ouverte avec constitution d'un dossier de consultation et publicité.

### **35) Convention avec les riverains**

Un certain nombre de riverains a sollicité la commune pour raccorder leur terrain au lotissement. Les frais de raccordement ainsi qu'une participation aux travaux du lotissement doivent leur être facturés après signature d'une convention.  
Les modalités de cette convention vous sont jointes en annexe de ce compte rendu.

Il faut également signaler que ces travaux supplémentaires ont fait l'objet de facture de la part des entreprises. Ces factures seront ultérieurement enregistrées en avenant au marché du lotissement.

#### 4) Z.A.C multi sites

Une synthèse du dernier comité technique du 20 Mai dernier, avec les cabinets SIAM et EVELLIN, a été présentée à la commission.

3 hypothèses ont été travaillées :

##### **A) ZAC de 25,5 ha pour 416 logements sur le périmètre présenté en réunion publique.**

Dans ce schéma la dimension du projet nous oblige à le faire réaliser par un opérateur extérieur (en concession). Ce mode de réalisation évite à la commune de porter techniquement et financièrement le projet, mais limite notre maîtrise.

Le nombre de logements est insuffisant pour atteindre la contrainte SCOT de 20 logements/ha, d'autant plus que le nombre de logements collectifs proposé (67) semble excessif par rapport à la demande.

Il est donc indispensable de re-densifier l'habitat individuel en diminuant la surface des lots (500 m<sup>2</sup> en moyenne actuellement) et en augmentant le nombre de logements groupés.

##### **B) ZAC de 13 Ha (5 ha sur secteur Hôtellerie et 8 ha sur secteur Houltais) pour 217 logements**

Dans ce scénario, le secteur de l'Ormel est transformé en lotissement communal.

La diminution de la surface facilite la réalisation de la ZAC directement par la commune (en régie). Ceci nécessitera malgré tout l'embauche de personnel supplémentaire et un portage financier de l'opération par la municipalité.

Une rencontre avec les banques est à organiser pour connaître la faisabilité d'une telle opération.

Comme pour la première hypothèse, la densité est trop faible et doit être corrigée.

Nous allons également étudier la possibilité de réaliser cette opération en régie sans acheter tout le foncier. Nous pourrions nous contenter d'acquérir les terrains nécessaires aux voiries, aux équipements, voire aux lotissements communaux et laisser un promoteur acheter le reste des terrains directement aux propriétaires. Une rencontre avec un promoteur va être organisée pour mesurer son intérêt devant un tel projet.

##### **C) ZAC de 19,5 Ha (2 ha Ormel ; 8 ha Houltais ; 9,5 ha Placis Verdys et Hôtellerie) pour 316 logements**

Cette hypothèse intermédiaire serait également réalisée par un concessionnaire extérieur. Sa dimension réduite par rapport à la première hypothèse lui permettrait d'être plus facilement acceptée par les services de l'Etat.

Le problème de manque de densité se pose également sur ce projet.

JJ Nicolas