

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Séance du 6 février 2025

Le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, convoqué le 31 janvier 2025, s'est réuni le 6 février 2025 dans la salle Vaucanson - PERIGNY.

Sous la présidence de M. FOUNTAINE, Président,

Membres présents :

M. Jean-François FOUNTAINE, M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, M. Alain DRAPEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, Mme Marie LIGONNIÈRE, M. Vincent DEMESTER, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, Mme Katherine CHIPOFF, M. Tony LOISEL, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie NÉDELLEC, Mme Line MÉODE, M. Jean-Pierre NIVET, M. Didier ROBLIN, M. Pascal SABOURIN, M. Tarik AZOUAGH, Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, Mme Catherine BENGUIGUI, M. Sébastien BEROT, M. Sébastien BOURAIN, M. Gérard-François BOURNET, M. Jo BROCHET, Mme Josée BROSSARD, M. Pascal DAUNIT, Mme Hélène DE SAINT-DO, M. Yves DLUBAK, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Patrick GIAT, Mme Aya KOFFI, M. Didier LARELLE, Mme Océane MARIEL, Mme Marie-Christine MILLAUD, Mme Chantal MURAT, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Olivier PRENTOUT, M. Michel RAPHEL, M. Jean-Marc SOUBESTE, M. Michel TILLAUD, Mme Marie-Céline VERGNOLLE, Mme Chantal VETTER

Membres absents :

Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU (pouvoir à Mme Elyette BEAUDEAU), M. Stéphane VILLAIN (pouvoir à M. Didier ROBLIN), M. David BAUDON (pouvoir à Mme Marie-Céline VERGNOLLE), M. Thibaut GUIRAUD (pouvoir à M. Gérard BLANCHARD), Mme Catherine LÉONIDAS (pouvoir à M. Vincent COPPOLANI), Mme Chantal SUBRA (pouvoir à Mme Line MÉODE), M. Paul-Roland VINCENT (pouvoir à M. Jean-Luc ALGAY), Mme Dorothee BERGER (pouvoir à Mme Marie-Christine MILLAUD), M. Franck COUPEAU (pouvoir à Mme Aya KOFFI), Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ (pouvoir à M. Philippe CHABRIER), Mme Amaël DENIS (pouvoir à M. Antoine GRAU), Mme Nadège DESIR (pouvoir à M. Jean-Marc SOUBESTE), M. Dominique GUÉGO (pouvoir à Mme Séverine LACOSTE), Mme Frédérique LETELLIER (pouvoir à M. Alain DRAPEAU), Mme Françoise MÉNÈS (pouvoir à Mme Marie LIGONNIÈRE), Mme Jocelyne ROCHETEAU (pouvoir à M. Tony LOISEL), M. El Abbes SEBBAR (pouvoir à Mme Hélène DE SAINT-DO), Mme Eugénie TÊTENOIRE (pouvoir à Mme Chantal VETTER), M. Thierry TOUGERON (pouvoir à M. Olivier GAUVIN), Mme Tiffany ROY (pouvoir à M. Jo BROCHET)

Mme Lynda BEAUJEAN, M. David CARON, M. Didier GESLIN, Mme Fabienne JARRIAULT, M. Régis LEBAS, Mme Martine MADELAINE, M. Hervé PINEAU, Mme Martine RENAUD

Secrétaire : Mme Elyette BEAUDEAU

n° 24

COMMUNE DE LAGORD – OPERATION D'AMENAGEMENT A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT SUR LE SECTEUR DU PUY-MOU – DEFINITION DES CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DE LA FUTURE ZAC ET LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE CONSULTATION D'AMENAGEURS AVEC TRANSFERT DU RISQUE ECONOMIQUE

Rapporteur : Mme CHIPOFF

Par délibération du 16 mai 2024, la CdA, en lien étroit avec la commune, a mis en place une démarche de concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté. Parallèlement, les études préalables nécessaires à la définition du projet ont été menées entre le début d'année 2024 et aujourd'hui, ayant permis d'alimenter la population (citoyens, associations, parties prenantes) tout au long de la concertation, en partageant les premiers éléments de diagnostics et les enjeux du projet.

Les études préalables et le bilan de la concertation permettent aujourd'hui de définir les caractéristiques essentielles de l'opération en vue du lancement d'une consultation pour le choix d'un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement avec transfert du risque économique.

Depuis 2019, répondant aux objectifs de développement et aux besoins du territoire fixés par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la réalisation une offre de logements adaptée, le site du Puy-Mou, en extension Est de la commune, constitue une des dernières opportunités de 20 ha environ pour accueillir un quartier à vocation d'habitat à proximité des commerces, services et transports publics.

Pour tenir compte de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et les intentions du projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), les territoires concernés sont amenés à s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière d'une part et à limiter leurs consommations d'espaces et l'imperméabilisation des sols d'autre part.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) et la commune de Lagord ont décidé, début 2024, d'engager les études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation principale d'habitat sur le secteur « du Puy-Mou ».

Le mode opératoire pressenti

La CdA souhaite engager une consultation d'aménageurs, en vue de désigner un concessionnaire chargé de la réalisation de cette future ZAC. Conformément aux dispositions de l'article L300-4 du code de l'urbanisme, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la ZAC, dès lors que la personne à son initiative a arrêté le bilan de la concertation préalable et délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

Dans la mesure où le montant total des produits de cette opération d'aménagement est supérieur au seuil européen des marchés publics de travaux de 5 538 000 € HT, et où il est proposé que le concessionnaire assure le risque économique de l'opération, il convient de mettre en œuvre la procédure de mise en concurrence prévue aux articles R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme et R.3121-1 et suivants du code de la commande publique.

Les caractéristiques essentielles de l'opération

Les études préalables conduites, ainsi que les apports de la concertation dont le bilan a été tiré par délibération le 06 février 2025, permettent d'arrêter les caractéristiques essentielles de cette future ZAC, soit :

- d'identifier les enjeux et objectifs en présence, environnementaux notamment ;
- de délimiter le périmètre de l'opération d'aménagement ;
- de définir le parti d'aménagement et la programmation prévisionnelle ;
- de définir un bilan d'aménagement prévisionnel sur le périmètre de la future ZAC.

■ Les enjeux et objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement

- réaliser un quartier à vocation principale d'habitat
- chercher à connecter la centralité du nouveau quartier avec celle existante autour du Parc Charier et de la future école et son parvis ;
- s'appuyer sur le contexte existant pour créer des lieux fédérateurs (places, espaces communs, espaces verts...) susceptibles d'offrir de nouvelles aménités utiles tant pour les nouveaux habitants que ceux qui vivent déjà à Lagord. La création d'une coulée verte entre le Bois de la Boularde et le Parc Charier s'inscrit pleinement dans cette démarche en créant un trait d'union entre les quartiers ;
- limiter la place de la voiture dans le projet et assurer la perméabilité des circulations avec les secteurs voisins tout particulièrement pour les mobilités actives ;
- révéler et renforcer les éléments identitaires du site en particulier la présence végétale en périphérie dont les inventaires faune-flore ont pu identifier, en plus de leur qualité paysagère et d'usages, une certaine richesse en matière de biodiversité notamment s'agissant de la faune (oiseaux, capricorne, chauve-souris...) ;
- assurer le développement d'un programme ambitieux en termes d'écologie urbaine et de performances environnementales, énergétiques et bas carbone s'inscrivant dans la trajectoire territoriale volontariste communale et intercommunale ;
- anticiper et répondre aux besoins en équipements publics générés par l'accueil de nouveaux habitants ;
- maîtriser et optimiser les coûts générés par le projet pour la commune et la CdA pour concilier l'ambition poursuivie et la sortie opérationnelle de l'opération.

■ Le périmètre opérationnel

S'inscrivant dans ces objectifs, à la lumière des études préalables et répondant par ailleurs aux besoins de la commune de conserver une réserve foncière pour l'accueil de ses équipements, le périmètre opérationnel du projet est volontairement réduit en excluant en particulier la surface agricole classée en 2AU ainsi que le site actuellement occupé par la déchèterie et une partie des activités du Centre Technique Municipal.

La future ZAC du Puy-Mou s'étendra ainsi sur emprise ramenée à 12ha au lieu des 20 initiaux.

A noter par ailleurs que l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de La Rochelle (OPH) s'est porté acquéreur d'une partie du foncier de l'opération à hauteur de 44 130 m².

■ Le programme prévisionnel

Un programme global prévisionnel des constructions :

- à vocation principale d'habitat, le projet porte sur la réalisation d'une surface de plancher (SDP) prévisionnelle d'environ 36 000 m² (soit un équivalent d'environ 470 logements en

promotion, une trentaine de terrains à bâtir et une résidence intergénérationnelle) répartis comme suit avec :

- > Un minimum de 40% de logements locatifs sociaux ;
- > Un minimum de 20% de logements en accession abordable ;
- > Un maximum de 40% de logements libres.

Au sein de la programmation de logements, des programmes spécifiques pourront être envisagés (jeunes actifs, seniors, intergénérationnel, habitat participatif, personnes en situation de handicap (habitat inclusif))...

- à vocation de services et/ou équipements de proximité (professionnels de santé, micro-crèche privée, tiers lieu privé, halle...) pour une SDP de 1 000 m² environ.

A noter que les surfaces mentionnées ci-dessus s'entendent hors stationnement à réaliser en ouvrage ou en socle de bâtiment, dans le cadre du futur aménagement et en réponse aux besoins.

Le programme des équipements d'infrastructure comportant notamment :

- A l'intérieur du périmètre de projet, des équipements propres qui seront réalisés par l'aménageur :
 - > la création d'aménagements de dessertes et de viabilisations des futurs lots cessibles (voiries, cheminements et réseaux divers) ;
 - > la création d'espaces libres (places, espaces verts et notamment la coulée verte reliant le Bois de La Boularde et le Parc Charier) ;
 - > la réalisation d'aménagements piétons-vélos au cœur du nouveau quartier destinés à favoriser l'usage des alternatives à la voiture individuelle ;
 - > les équipements associés (jeux d'enfants, bancs, mobilier urbain...).
- En dehors du périmètre du projet, un programme d'équipements publics rendus nécessaires par le projet. Il sera réalisé par les autorités compétentes avec une participation financière de l'opération au prorata des besoins générés :
 - > la requalification de tout ou partie des voies périphériques et plus particulièrement le Chemin de la Bridenelle, la rue des Godettes et la rue du Parc.

Le bilan financier prévisionnel

Le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement démontre sa faisabilité économique. Le produit des recettes, soit 19 millions d'euros HT environ, correspondant au produit estimé des charges foncières cédées et aux subventions éventuelles, permet de financer le programme des aménagements et d'assurer la rémunération du concessionnaire telle qu'elle sera définie dans le traité de concession.

Il est précisé que le prix de cession cible des fonciers est fixé à 65€/m² minimum et qu'aucune participation d'équilibre n'est prévue par la CdA dans le cadre de cette opération qui sera mise en œuvre aux risques de l'aménageur.

Les négociations à venir dans le cadre de la consultation d'aménageurs permettront d'ajuster, le cas échéant, les différents postes de ce bilan.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-1, L.300-4 et suivants, R.300-4 et suivants, L.103-2, 2° ;

Vu l'article R.3121-1 et suivants du code de la commande publique ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 novembre 2021 définissant l'intérêt communautaire des opérations d'aménagement et identifiant le projet du Puy-Mou à

Lagord comme relevant de la compétence « définition, création et réalisation des opérations d'aménagement d'intérêt communautaire » ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 16 mai 2024 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC pour mener l'opération d'aménagement du Puy-Mou ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Lagord du 22 janvier 2025 approuvant les caractéristiques essentielles et le passage en phase « réalisation » de l'opération d'aménagement du Puy-Mou.

Considérant la délibération du Conseil Communautaire du 6 février 2025, arrêtant le bilan de la concertation préalable ;

Considérant le projet de périmètre de l'opération d'aménagement du Puy-Mou, future ZAC dite du Puy-Mou ci-annexé.

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver les enjeux et les objectifs de l'opération d'aménagement, future ZAC dite du Puy-Mou ;
- d'approuver le périmètre de l'opération d'aménagement du Puy-Mou, tel qu'il figure en annexe ;
- d'approuver le programme et le bilan financier prévisionnels de l'opération d'aménagement du Puy-Mou, tels qu'exposés ci-avant ;
- de valider le principe de poursuivre le projet sous la forme d'une ZAC et, sans attendre sa création, de lancer la procédure de consultation en vue de la désignation du concessionnaire sur la base des caractéristiques essentielles telles que définies ci-avant.

PJ :

Annexe 1 – Périmètre de l'opération d'aménagement (future ZAC)

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Membres en exercice : 82

Membres présents : 54

Membres ayant donné procuration : 20

Votants : 74

Abstention : 0

Suffrages exprimés :

Votes pour : 74

Vote contre : 0

**POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION**

Signé électroniquement par : Antoine Grau
Date de signature : 14/02/2025
Qualité : Antoine Grau - 1er Vice-président



Envoyé en préfecture le 14/02/2025

Reçu en préfecture le 14/02/2025

Publié le 17/02/2025

webdelib

ID : 017-241700434-20250213-DCC060225_24-DE

Délais et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.



<p>Projet</p> <p>Puy Mou Lagord</p>	<p>Document</p> <p>Périmètre opérationnel</p>	<p>Maitre d'Ouvrage</p> <p>Communauté d'agglomération de La Rochelle</p> <p>6 rue Saint-Michel, La Rochelle</p>	<p>Paysagistes-urbanistes - mandataire</p> <p>22 Degrés</p> <p>Paysagistes et urbanistes 20, passage Saint-Sébastien 75011 Paris projet@agence22degres.fr Tél. 09.53.89.39.42</p>	<p>Groupement</p> <p>Padw - Magéo - Etamine - Palabreo - Alphaville Tom - Earth Avocats - Shift Visuals</p>	<p>Phase : DIAG</p> <p>Echelle : 1:5000</p> <p>Date : 01/2025</p> <p>Projet : LAG</p> <p>Numéro : 00</p>
--	--	--	--	--	---