



Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le **des délibérations**

ID : 064-216401471-20240412-12042024DCM2-DE

Extrait du reg

Du Conseil Municipal

Séance du 12 avril 2024

Nombre de conseillers en exercice : 16
Nombre de conseillers présents : 12
Nombre de conseillers ayant donné procuration : 2

Convocation adressée le 08/04/2024
Affichée le 08/04/2024

L'an deux mille vingt-quatre et le douze du mois d'avril à 20 h 00, le Conseil Municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de séance, en session ordinaire, sous la présidence du 1^{er} Adjoint, Patrick ELIZAGOYEN, agissant par suppléance.

Présents : Christine CHEVERRY PALUAT, Philippe DELGUE, Maryannick DOYHENARD, Julien DUHAU, Patrick ELIZAGOYEN, Agnès ETCHEBARNE, David ETCHECHURY, Fabienne ETCHEGARAY, Didier JUILLET, David LARREGUY, Sébastien LASSEGUETTE, Mado ROULLIER.

Absents : Sophie BAGNERIS (procuration à Maryannick DOYHENARD), Virginie JOCOU, Gaëlle REISDORFFER, Jean-Louis ROUX (procuration à Philippe DELGUE)

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut donc valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Agnès ETCHEBARNE

DCM 2 : Approbation du compte rendu financier 2023 de l'opération d'aménagement de la ZAC DU CENTRE BOURG - BRISCOUS

Conformément aux dispositions de l'article 17 du traité de concession, afin de permettre au concédant de s'assurer de la qualité des phases de réalisation de l'opération, l'aménageur remettra au concédant chaque année, avant le 31 mars, un compte rendu d'activité conforme aux dispositions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme. Ce compte rendu financier annuel doit comporter les éléments tels que précisés au même article 17 du traité de concession.

Le compte rendu financier annuel de 2023 de la zone d'aménagement concerté – ZAC « du Centre Bourg » a été transmis par l'aménageur EIFFAGE AMENAGEMENT le 01/03/2024, il est établi sur la base d'une comptabilité arrêtée au 31 décembre 2023.

La commune de Briscous et EIFFAGE AMENAGEMENT sont liées par la signature du traité de concession d'aménagement signé le 10 octobre 2022 et visant à mettre en œuvre l'opération d'aménagement de la ZAC « du centre Bourg »

Les objectifs de l'opération d'aménagement sont repris dans le contrat de concession et consistent à :

- « Profiter de l'opportunité de disposer d'une emprise foncière non bâtie dans le prolongement immédiat du centre bourg et d'éviter une dispersion de l'habitat
- Proposer une opération d'aménagement d'ensemble confortant les fonctions de centralité et déclinant des mixités d'usages pour satisfaire les besoins de la population locale ;
- Proposer un projet urbain intégré à la géographie rurale et agricole, à son environnement et respectueux du patrimoine et de l'identité locale ;

.../...

- *Créer une véritable mixité dans les formes urbaines développées (logements collectifs) et dans les statuts d'occupation (location, location sociale, accession libre) afin de produire une offre de logements encadrée avec un rythme de commercialisation maîtrisé par la collectivité ;*
- *Valoriser le paysage et proposer un projet et des logements qualitatifs intégrés dans une démarche de développement durable ;*
- *Favoriser les circulations douces : par la réintroduction des modes de déplacement doux (pistes cyclables, cheminements piétons) qui reconnecteront ce quartier avec le centre bourg, les équipements publics, commerces et services ;*
- *Renforcer l'offre commerciale du centre bourg avec l'implantation de commerces et services complémentaires ;*
- *Adapter et diversifier l'offre et la typologie de logements : proposer des logements accessibles aux jeunes ménages et primo-accédant locaux, aux seniors et privilégier une diversité des formes urbaines et des modes d'habiter tout en répondant aux objectifs de mixité sociale ;*
- *Répondre à la question de l'habitat contemporain et de ses rapports avec la tradition basque. »*

Le programme proposé par Eiffage Aménagement dans le cadre de l'appel à opérateur et repris dans le contrat de concession est le suivant :

Surfaces de plancher bâties (SDP) : environ 13 424 m²
Logements construits : 160 logements dont :
19 lots à bâtir
15 Maisons en bande
126 logements collectifs dont :
62 Logements abordables
40 logements locatifs sociaux (LLS)
24 logements sociaux en accession à la propriété en bail réel solidaire (BRS)
(Soit 40% de logements conventionnées, soit 64 logements (1/3 d'accession sociale et 2/3 en LLS).
Surfaces commerciales et de services créées : 490 m²

M. Le 1^{er} Adjoint par suppléance souhaite à présent soumettre, aux membres du conseil municipal, le compte rendu financier 2023 proposé par EIFFAGE AMENAGEMENT, en exposant les commentaires suivants :

1. Sur le financement des équipements publics

Le programme des équipements publics sera défini précisément lors de l'adoption du dossier de réalisation. Un tableau précisera par ouvrage les modalités de financement et les répartitions entre l'aménageur et le concédant ainsi que les participations de l'aménageur au financement des équipements publics.
Pour l'ensemble des ouvrages du programme des équipements publics, la commune deviendra le gestionnaire après remise des ouvrages.

2. Sur la mise en œuvre de la concession d'aménagement

Au cours de l'année 2023, EIFFAGE AMENAGEMENT a réalisé les missions suivantes :

La maîtrise foncière :

- **23/11/2022** : Présentation du projet à 3 des 5 propriétaires en présence de Mme le Maire.
- **De décembre à juillet 2023** : différents contacts par téléphone ou rencontre ont eu lieu avec l'ensemble des propriétaires.

Les valorisations foncières souhaitées par certains propriétaires ne sont pas compatibles avec le bilan de l'opération. Elles sont issues d'anciennes propositions faites par des promoteurs auprès des propriétaires valorisant le foncier sans les contraintes d'une opération d'aménagement. (Participation aux équipements publics / 40 % de logements social / pas de prise en compte des contraintes environnementales...).

De ce fait l'aménageur indique que la prise en compte dans les valeurs foncières des objectifs d'intérêt général nécessitera probablement le recours à une déclaration d'utilité publique (DUP).

Actualisation des études environnementales

Il ressort de l'actualisation des études environnementales que de nouvelles contraintes seront à intégrer pour le développement du projet notamment liées à la découverte de zones humides (supérieures à 1 ha) ainsi que des enjeux probables sur certaines espèces rencontrés sur site.

Le projet sera soumis au régime d'Autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

Un Dossier d'Autorisation Environnementale devra être réalisé, avec une phase d'enquête publique.

Suite aux rencontres préalables avec les services de la DDTM et de la DREAL, il a été confirmé la nécessité de d'initier la démarche E(viter)-R(eduire)-C(ompenser).

La séquence « éviter, réduire, compenser » a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Cette démarche a donc nécessité une révision du plan masse tout en restant conforme aux orientations d'aménagement du dossier de création et la recherche de terrains de compensation pour répondre à la reconstitution des zones humides qui seraient éventuellement impactées malgré les volontés déclarées au titre de la séquence évitement de la démarche ERC - E(éviter)-R(réduire)-C(compenser).

Les engagements contractuels du concessionnaire

- Maîtrise d'œuvre :
- Architecte urbaniste paysagiste : SCE up +. Contrat signé pour un montant de 82 417.5 €
- Bureau d'étude VRD : Ideia Contrat signé pour un montant de 124 537 €
- Partenaires :
 - o Bureau d'étude environnemental : SCE. Contrat signé pour un montant de 26 650 €. Avenant pour le montage du dossier d'autorisation environnementale en cours de validation : Montant estimé 72 350 €
 - o AMO développement durable : Nobatek Contrat signé pour un montant de 26 600 €
 - o Concertation : Neorama Contrat signé pour un montant de 26 300 €
 - o Animation / gestion maison des services : Réciprocité. Contrat signé pour un montant de 150 000 €
 - o AMO foncier et gestion de la DUP : SEGAT + PEYRICAL. Contrat non signé
 - o AMO accompagnement général : HSA Contrat non signé

3. Sur le déroulement opérationnel et financier prévisionnel de l'année 2023

Les dépenses engagées en 2023 s'élèvent à 102 552 € :

- Frais liés au concours : 42 612 € HT
- (Urbaniste / Architecte / Etude de marché / Bureau d'étude / graphiste)
- Urbaniste : 9969 €HT
- BE Environnemental : 12 513
- BE Développement Durable : 7980 €HT
- BE VRD : 4077€HT
- Concertation : 17900 €
- Accompagnement maison des services :7500 € (Participation à la concertation)

.../...



4. Analyse bilancielle 2023

Le bilan de la concession d'aménagement s'établit à 7 542 350 € en regard du bilan initial du traité de concession s'élevant à 7 086 210 €. Cette évolution résulte des éléments suivants :

En recette

En recette une augmentation de 456 140 € du fait de l'adaptation du plan masse pour faire face aux dépenses générées par les études et compensations environnementales

Cette recette résulte du passage de 19 à 23 lots à bâtir permettant une augmentation des lots à bâtir d'un montant de 724 940 €. Cette recette est pondérée du fait de la suppression de 4 maisons en bande afin de limiter l'impact du projet sur les zones humides identifiées par les études effectuées récemment. L'impact de cette modification est une diminution des recettes de cession de 268 800 €

En dépense

Le bilan intègre une augmentation des dépenses de 447 025 € essentiellement due à l'intégration d'un Budget forfaitaire supplémentaire pour la compensation (foncier, travaux d'aménagement, suivi sur 30 ou 50 ans) de 200 000 €, impact voirie 100 000 € et intégration d'honoraires de commercialisation à hauteur de 100 000 € et l'augmentation des honoraires du bureau d'étude et de l'urbaniste

Enfin, le bilan redéfinit les recettes de cession avec une volonté d'anticiper en phase 1 des programmes prévus jusqu'alors en phase 2. Cette volonté de l'aménageur permet de valoriser la trésorerie de l'opération et répondre à l'évolution actuelle des frais financiers marqués toutefois par une augmentation prévisionnelle de 9 899 €

Le présent compte rendu financier comprend en annexe

- Annexe 1 : mise à jour du bilan financier 2023 par rapport au prévisionnel approuvé lors de la signature du traité de concession
- Annexe 2 : Bilan Prévisionnel Actualise – Crac 2023
- Annexe 4 : Plan de trésorerie prévisionnel – Crac 2023

Entendu le rapport de M. le 1^{er} Adjoint par suppléance sur le compte rendu financier 2023, après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- ✓ **APPROUVE** le compte rendu financier annuel 2023 de la ZAC « du centre bourg », annexé à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme.



Le 1^{er} Adjoint par suppléance,

Patrick ELIZAGOYEN



Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le

S²LO

ID : 064-216401471-20240412-12042024DCM2-DE



Compte rendu Annuel à la collectivité locale

CRAC

ZAC centre Bourg

Au 31/12 /2023 Exercice 2023

SOMMAIRE

PRESENTATION DE L'OPERATION ET RAPPEL CONTEXTUEL	3
Historique	3
Objectifs de la concession d'aménagement	5
Programme initial	7
Planning prévisionnel initial	9
MISSIONS REALISEES EN 2023	10
a. Maîtrise foncière.....	10
b. Choix des prestataires	11
c. Diagnostic archéologique	12
d. Actualisation des études environnementales	12
e. Lancement de la séquence « ERC »	15
FINANCE ET PLANNING.....	17
PLANNING	19
Echéances principales.....	19
ANNEXE	20
Bilan prévisionnel d'aménagement au 31/12/2023.....	20

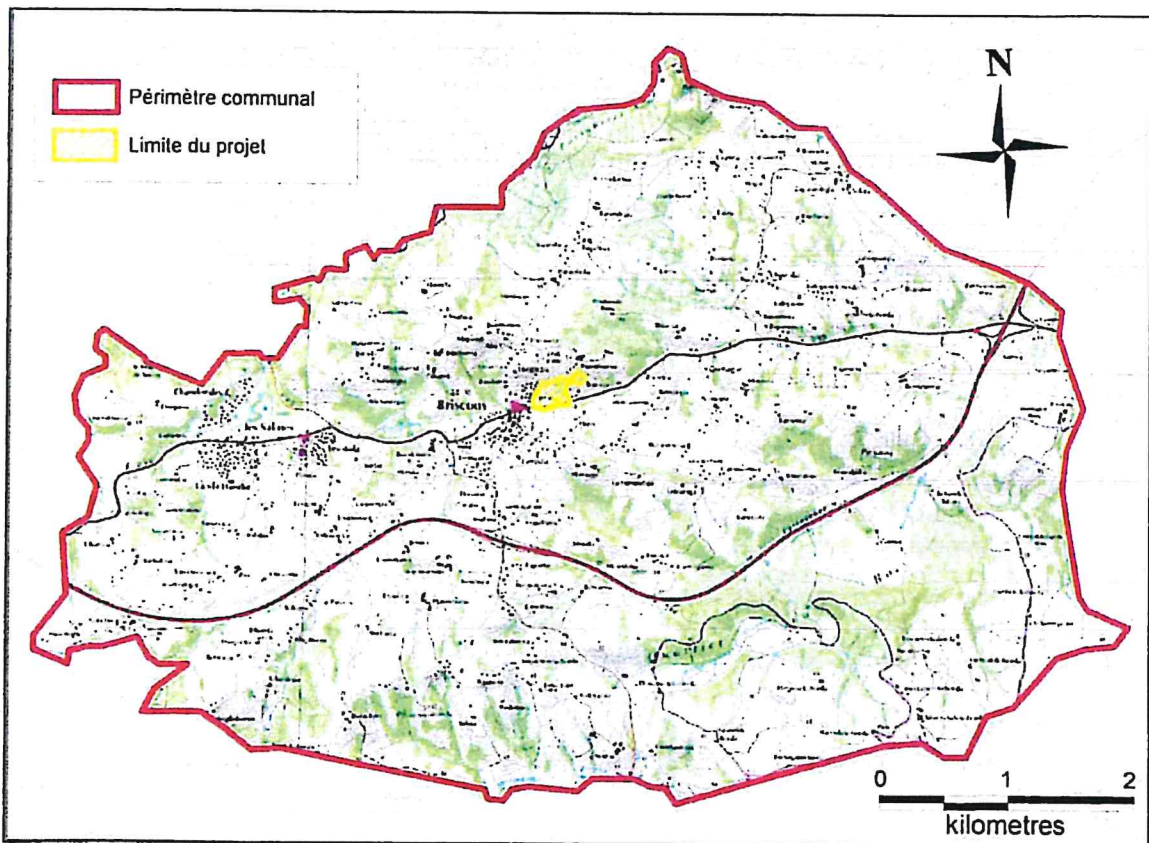
PRESENTATION DE L'OPERATION ET RAPPEL CONTEXTUEL

La ZAC Centre Bourg, objet du présent rapport, se situe sur le territoire de la commune de Briscous au sein du département des Pyrénées-Atlantiques. Située à 15 minutes à l'Est de Bayonne, la commune de Briscous est limitrophe des communes d'Urçuit, Mouguerre, Hasparren et Urt. Cette commune de 2 876 habitants en 2021 s'étend sur 3 130 hectares.

Briscous est l'une des 158 communes de la communauté d'agglomération du Pays Basques dont la population totale avoisine les 312 000 habitants sur environ 2970 km².

La commune est caractérisée par l'existence de deux agglomérations au sein d'un vaste territoire encore rural :

- le bourg ancien, constitué du bâti traditionnel autour de l'église et d'une extension récente vers le Sud et l'Ouest ;
- la zone des Salines, urbanisée sous forme de lotissements à partir des constructions existantes ou d'opportunités foncières.



Historique

Dans un contexte de pression foncière croissante observée depuis plusieurs années sur les communes de l'Agglomération du Pays Basque, la commune de Briscous a mené une réflexion sur les conditions d'accueil de nouvelles populations dans le respect d'un équilibre équilibrée et harmonieuse de la commune et dans le souci d'un étoffement du centre-bourg.

Ainsi dès 2010 des orientations d'aménagement ont été affichées lors de la rédaction du PADD du PLU de la commune de Briscous et ceci en cohérence avec les objectifs du SCoT ;

En 2015 l'ensemble des études nécessaires à la création d'une zac sont menées.

En juin 2016 le conseil municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Suite à un appel d'offre lancé par la municipalité de Briscous **fin 2021**, Eiffage aménagement a été retenue comme lauréat de la concession d'aménagement.

Le contrat de concession a été signé le **10 Octobre 2022**.

Il reprend les missions et objectifs du concessionnaire et notamment la rédaction d'un **Compte Rendu Annuel à la collectivité (CRAC)**

Extrait du contrat de concession reprenant les attendus du CRAC :

« 17.1 Afin de permettre au concédant de s'assurer de la qualité des phases de réalisation de l'opération, l'aménageur remettra au concédant chaque année, avant le 31 mars, un compte rendu d'activité conforme aux dispositions de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et comportant :

- *une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir ;*
- *un compte rendu financier annuel comprenant notamment :*
 - *le bilan financier prévisionnel global actualisé défini à l'article 17.4 ci-après ;*
 - *le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17.5 ci-après ;*
 - *un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé.*

17.2 La note de conjoncture devra comprendre une partie relative à l'atteinte des objectifs propres au projet urbain et contenus dans le document programme. Il s'agira d'évaluer l'état d'avancement de l'opération au regard, notamment, des objectifs suivants :

- *respect des objectifs urbains et de l'ambition architecturale ;*
- *respect des objectifs environnementaux de la ZAC et modalités d'évaluation environnementale ;*
- *commercialisation des ilots ;*
- *respect du programme de construction ;*
- *activités commerciales, relogement... ;*
- *calendrier et modalités de réalisation des travaux d'aménagement des espaces publics.*

17.3 Le compte-rendu financier annuel rend compte de l'attribution de subventions par les personnes publiques visées à l'article 16 ci-avant.

Il rend également compte de l'échéancier de ces subventions, de leur encaissement effectif et de leur affectation.

17.4 Le bilan financier prévisionnel annuel comporte notamment :

➤ *en dépenses, les études, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'aménagement et d'équipement, les indemnités prévues à l'article 8, les frais financiers par le concessionnaire de fonctionnement, le montant de la participation à verser par le concessionnaire selon les modalités fixées par l'article 16.4.*

➤ *en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités ou établissements publics aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser au concessionnaire au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.*

17.5 *Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), le montant de la participation éventuellement due par le concédant et, le cas échéant, des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités ou établissements publics au cours de l'exercice suivant.*

17.6 *Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.*

17.7 *Le concédant s'engage à soumettre le compte rendu financier annuel à son organe délibérant qui se prononcera par un vote, dans les trois mois suivant sa communication par l'aménageur.*

17.8 Prévisions budgétaires annuelles

Le concessionnaire établit un « état » prévisionnel actualisé, pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir. »

Le présent document est donc le premier CRAC correspondant à l'activité entre Octobre 2022 et Décembre 2023

Objectifs de la concession d'aménagement

Pour mémoire, les objectifs de l'opération d'aménagement sont repris dans le contrat de concession et consistent à :

- « Profiter de l'opportunité de disposer d'une emprise foncière non bâtie dans le prolongement immédiat du centre bourg et d'éviter une dispersion de l'habitat ;
- Proposer une opération d'aménagement d'ensemble cohérente et équilibrée, favorisant la centralité et déclinant des mixités d'usages pour satisfaire les besoins de la population locale ;
- Proposer un projet urbain intégré à la géographie rurale et agricole, à son environnement et respectueux du patrimoine et de l'identité locale ;
- Créer une véritable mixité dans les formes urbaines développées (logements individuels, intermédiaires et collectifs) et dans les statuts d'occupation (location, location sociale, accession sociale, dispositif BRS et accession libre) afin de produire une offre de logements encadrée avec un rythme de commercialisation maîtrisé par la collectivité ;
- Valoriser le paysage et proposer un projet et des logements qualitatifs intégrés dans une démarche de développement durable ;
- Favoriser les circulations douces : par la réintroduction des modes de déplacement doux (pistes cyclables, cheminements piétons) qui reconnecteront ce quartier avec le centre bourg, les équipements publics, commerces et services ;
- Renforcer l'offre commerciale du centre bourg avec l'implantation de commerces et services complémentaires ;
- Adapter et diversifier l'offre et la typologie de logements : proposer des logements accessibles aux jeunes ménages et primo-accédant locaux, aux seniors et privilégier une diversité des formes urbaines et des modes d'habiter tout en répondant aux objectifs de mixité sociale ;
- Répondre à la question de l'habitat contemporain et de ses rapports avec la tradition basque. »

Ainsi toutes évolutions éventuelles du projet durant son développement et sa réalisation seront analysées en fonction de ces objectifs .

Les missions confiées à l'aménageur pour remplir ces objectifs sont essentiellement :

- a) **Acquérir** la propriété par tous les moyens mis à disposition par la législation en vigueur, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone et localisés sur le plan parcellaire annexé aux présentes ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.

Assister la Collectivité dans le suivi de la procédure d'expropriation.

- b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
- la finalisation des études de programmation, et en cas de besoin, la prise en charge des études pré-opérationnelles afférentes (étude d'impact complémentaire etc.)
 - les études opérationnelles qui s'avéreront nécessaires : Elaboration du dossier de réalisation de ZAC et plus généralement, toute étude utile à la réalisation de l'opération.
 - Toutes études qui permettront à l'aménageur de proposer, en cours d'opération, toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des impacts financiers prévisionnels correspondants.
 - d'une manière générale, préparer l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires à l'aménagement de la ZAC, au vu de la législation et de la réglementation en vigueur dont notamment :
 - Actualisation des études environnementales et montage du dossier d'autorisation environnementale

- Montage dossier de réalisation de la ZAC

- Les études opérationnelles nécessaires à toutes d'aménagement et de travaux réalisés par le Concessionnaire,
 - Accompagner la collectivité pour l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.
- c) **Gérer les biens acquis.**
- d) **Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération**
- e) De façon générale, réaliser tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, conformément au programme et bilan prévisionnels de l'opération figurant en annexe de la présente convention.
- f) **Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs.** Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles, organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels, préparer et signer tous les actes nécessaires.
- g) **Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie.**
- h) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :**
- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation des zones, liées à la conduite de l'opération d'aménagement,
 - d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.
- i) **Procéder à la clôture de l'opération**

Programme initial

Le programme proposé par Eiffage aménagement dans le cadre de l'appel à opérateur et repris dans le contrat de concession est le suivant :

- Surfaces de plancher bâties (SDP) : environ 13 424 m²
- Logements construits : 160 logements dont :
 - 19 lots à bâtir
 - 15 Maisons en bande
 - 126 logements collectifs dont :
 - 62 Logements abordables
 - 40 logements locatif social (LLS)

Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le

ID : 064-216401471-20240412-12042024DCM2-DE



➤ 24 logements social en accession à la propriété solidaire (BRS)

(Soit 40% de logements conventionnés, soit 64 logements (1/3 d'accession sociale et 2/3 en LLS).

- Surfaces commerciales et de services créées : 490 m²

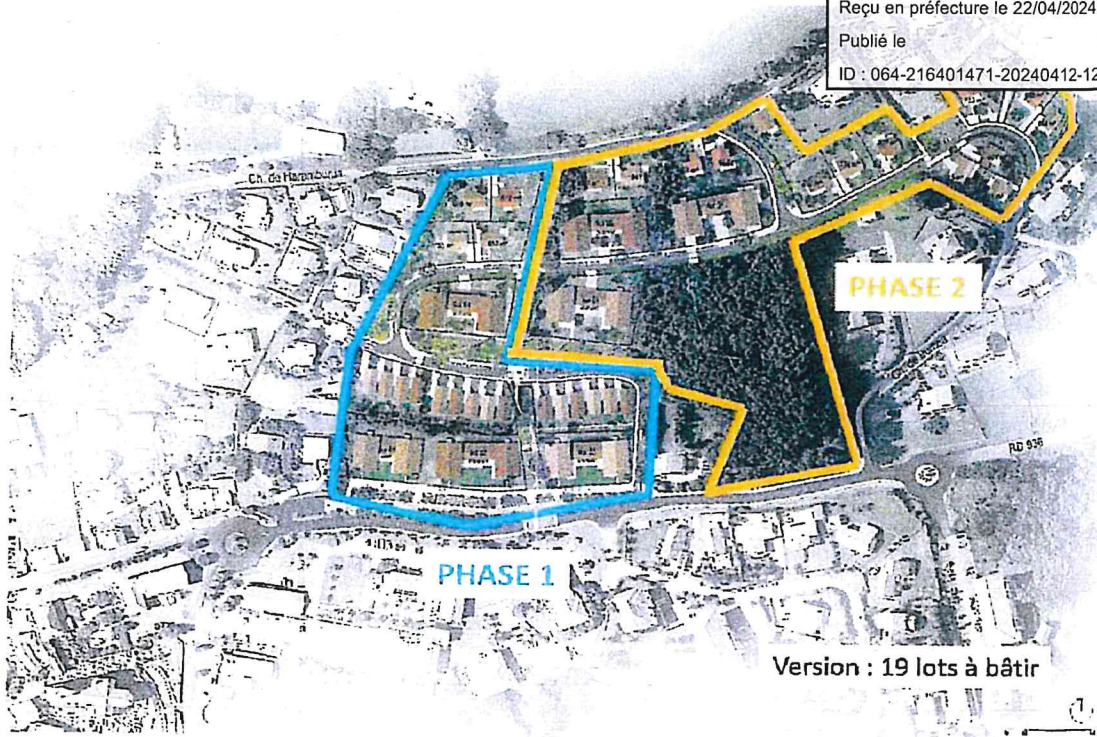


Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le

ID : 064-216401471-20240412-12042024DCM2-DE



Version : 19 lots à bâtir

Programmation et phasage prévue dans le contrat de concession

Planning prévisionnel initial

Rappel des grandes étapes du planning prévu à la signature du contrat de concession :

- **Etudes préalables** : Oct 2022 / Mi 2024
 - contractualisation avec les partenaires.
 - Mise à jour étude d'impact
- **Procédures** : Mai 2023/ Mi 2025
 - Concertation
 - Montage et approbation Dossier loi sur l'eau
 - Montage et approbation dossier de réalisation de la zac
- **Foncier** : Oct 2022 / Fin 2025
 - Négociation à l'amiable
 - Montage dossier DUP et enquête parcellaire
 - DUP
 - Expropriation et maîtrise foncière
- **Travaux Phase 1** : début 2026 à T3 2027
- **Travaux Phase 2** : Oct 2026 à fin 2027

MISSIONS REALISEES EN 2023

Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le

ID : 064-216401471-20240412-12042024DCM2-DE

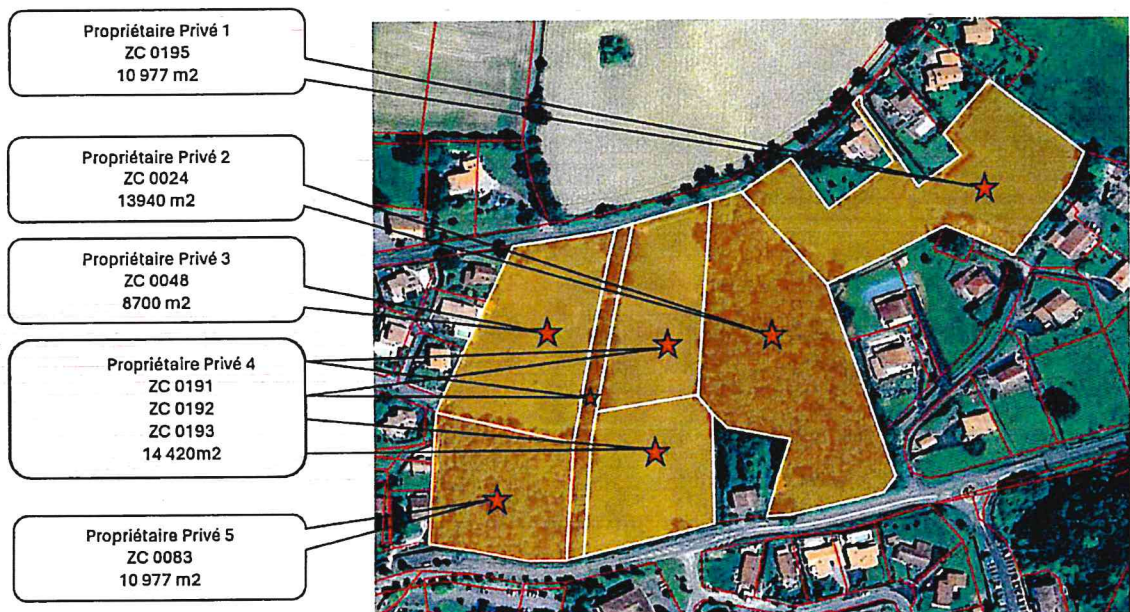


Différentes réunions ont eu lieu tout au long de l'année 2023 entre l'aménageur et les équipes services de la ville pour tenir informer de l'avancer des études, la définition des enjeux, les études réglementaires, le planning et affiner le plan masse.

Afin d'avoir une vision synthétique des différentes actions menées nous les avons regroupées par grand thème :

a. Maîtrise foncière

L'ensemble des fonciers (7 parcelles) est détenu par 5 propriétaires.



23/11/2022 : Présentation du projet à 3 des 5 propriétaires en présence de Mme le Maire.

De Dec à juillet 2023 : différents contacts par téléphone ou rencontre ont eu lieu avec l'ensemble des propriétaires.

Les valorisations foncières souhaitées par certains propriétaires ne sont pas compatibles avec le bilan de l'opération.

Elles sont issues d'anciennes proposition faite par des promoteurs auprès des propriétaires valorisant le foncier sans les contraintes d'une opération d'aménagement . (Participation aux équipement publics / 40 % de logements social / pas de prise en compte des contraintes environnementales etc).

Il ressort de l'ensemble de ces échanges qu'un accord de cession sur l'ensemble des parcelles suivant la valorisation du bilan prévisionnel de l'opération sera difficile à obtenir.

La maîtrise foncière par DUP est donc probable afin que soit prise en compte dans la valeur vénale des fonciers l'ensemble des contraintes du site (Quote part de logements sociaux / participations aux équipements publics / réglementations environnementales)

25/05/2023 : Rencontre avec la DGFIP pour présenter le projet, ses contraintes et ses ambitions et expliquer la méthodologie de valorisation du foncier dans le bilan de l'opération.

Le 15/12/2022 : Obtention d'une autorisation pour accéder aux parcelles pour mener les études nécessaires au développement de l'opération par arrêté préfectoral

b. Choix des prestataires

Suite à une mise en concurrence préalable, la majeure parties des partenaires ont été choisis entre fin 2022 et courant 2023 :

- Maîtrise d'œuvre :
 - o Architecte urbaniste paysagiste : SCE up + . Contrat signé pour un montant de 82 417.5 €
 - o Bureau d'étude VRD: Ideia Contrat signé pour un montant de 124 537 €

- Partenaires :
 - o Bureau d'étude environnemental : SCE. Contrat signé pour un montant de 26 650 €. Avenant pour le montage du dossier d'autorisation environnementale en cours de validation : Montant estimé 72 350 €

 - o AMO développement durable : Nobatek Contrat signé pour un montant de 26 600 €

 - o Concertation : Neorama Contrat signé pour un montant de 26 300 €

 - o Animation / gestion maison des services : Réciprocité. Contrat signé pour un montant de 150 000 €

 - o AMO foncier et gestion de la DUP : SEGAT + PEYRICAL. Contrat non signé

 - o AMO accompagnement général : HSA Contrat non signé

Etant donné les contraintes environnementales découvertes lors des études initiales, (Voir chapitre études en cours), la stratégie de l'aménageur sera de finaliser les contractualisations en fonction de l'avancement.

A noter que certains contrats seront à renégocier suite à la modification des missions d'origine, notamment celles liées aux études environnementales.

c. Diagnostic archéologique

Le service régional de l'archéologie de la DRAC Nouvelle Aquitaine a été saisi par mail du 18/10/2022 pour savoir si les fonciers seraient susceptibles de faire l'objet de fouilles archéologiques préventives.

Par courrier en date du 07/11/2022, la DRAC nous informe, eu égard ses connaissances archéologique sur le secteur du projet, renoncer pour une durée de 5 ans à la réalisation de fouilles archéologiques préventives

Le risque archéologique peut donc être considéré comme levé, sauf découverte en phase chantier

d. Actualisation des études environnementales

Le projet de la ZAC du Centre Bourg de Briscous a fait l'objet d'un dossier de création de ZAC en 2015, dossier comportant notamment une étude d'impact. Cette étude d'impact a été exigée par l'arrêté du 26 septembre 2014, à la suite d'une demande d'examen au cas par cas. L'étude d'impact a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale (AE) daté du 12 juin 2015.

Après échanges avec la DREAL Nouvelle Aquitaine, il est apparu que la phase du cas par cas peut être en réalité évitée car un projet de ZAC ayant fait l'objet d'une étude d'impact en phase de création, à la suite d'un cas par cas, le sera également en phase de réalisation.

Une actualisation de l'étude d'impact de la ZAC a donc été lancée fin 2022/ début 2023 intégrant notamment :

- un pré-diagnostic environnemental,
- Inventaires faunes flores 3 saisons
- Diagnostic Zones humides

Caractérisation des zones humides :

Suite aux différents passages sur site pour relever les critères pédologiques et floristiques, 2.87 ha (sur 5.4ha) ont été identifiés comme zones humides.

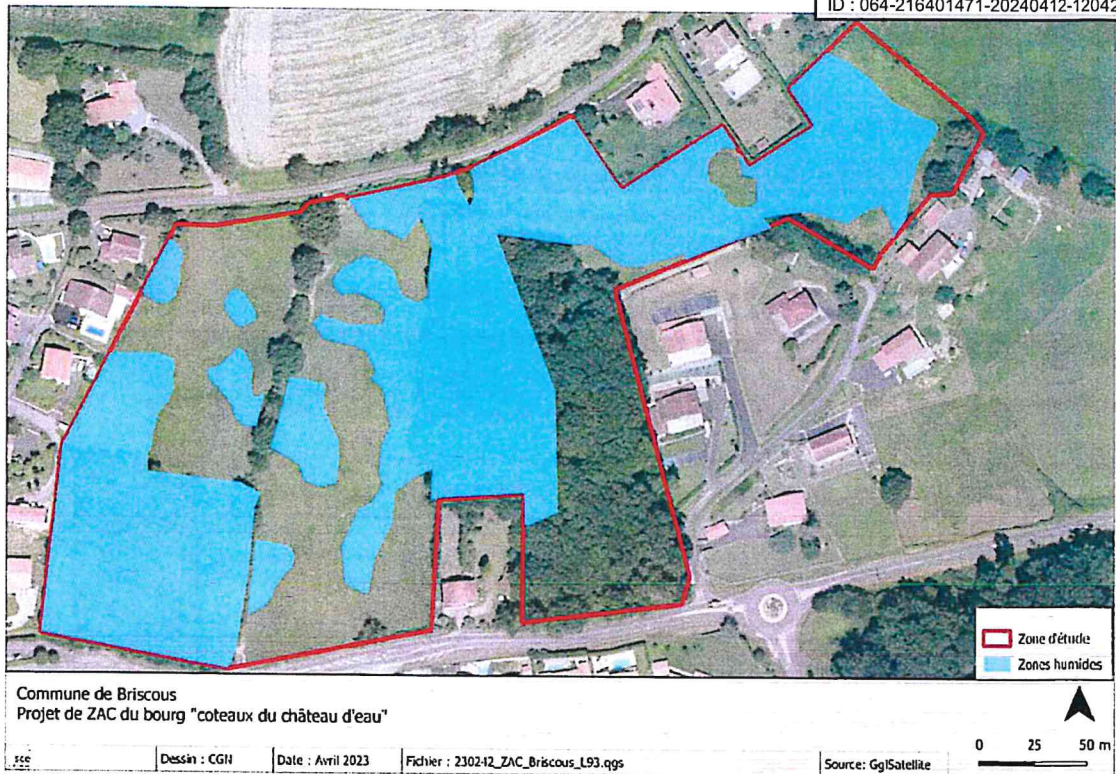


Figure 15 - Zones humides identifiées sur la zone d'étude

Cette caractérisation des zones humides est un fait novateur dans le projet puisque lors des études environnementales réalisées en 2015 pour le dossier de création de la ZAC, aucune zone humide n'avait été formellement détectée.

Inventaires faunes flores :

L'objectif est de réaliser un inventaire des habitats naturels et des espèces présentes et de

- Recenser et localiser les espèces remarquables et protégées.

Ces inventaires ont été réalisés à partir d'Avril 2023 et doivent être finalisés pour Mai 2024 afin d'avoir un relevé complet sur 4 saisons

ENJEUX ECOLOGIQUES

FORT

MOYEN

FAIBLE

TRES FAIBLE

Eléments à prendre en compte	Synthèse	Enjeux globaux provisoire
Eléments naturels		
Habitats d'intérêt communautaire Et/ou habitats intéressants	Un habitat d'intérêt communautaire identifié au sein de la zone d'étude : « Végétations des lisières forestières nitrophiles, hydroclines, héliophiles à semi-héliophiles » (Code N2000 : 6430-6) Les critères pédologique et floristique ont permis de délimiter 2,87 ha de zones humides sur le site.	
Plantes protégées	Aucune espèce floristique protégée à l'échelle nationale ou régionale n'a été rencontrée au sein de la zone d'étude. De même, aucune espèce floristique déterminante en Nouvelle-Aquitaine n'a été identifiée au sein de la zone d'étude.	
Avifaune protégée au niveau européen	Deux espèces observées en transi au-dessus de la zone d'étude.	
Avifaune protégée à l'échelle nationale	Trois espèces d'oiseaux patrimoniales sont potentiellement nicheuses au sein de l'aire d'étude ou aux abords. : Chardonneret élégant, Serin cini et Verdier d'Europe	
Avifaune migratrice et hivernante	A compléter après prospection	
Amphibiens	Au moins 3 espèces d'amphibiens ont été rencontrées au sein de l'aire d'étude. Les habitats notés sont, en effet, tout à fait favorables à l'accueil d'individus de ce taxon (Reproduction dans les fossés et hibernation au sein des boisements). A compléter après prospection en périodes favorables	
Reptiles	Deux espèces de reptiles ont été rencontrées au sein de l'aire d'étude, il s'agit de la du Lézard des murailles et de la Couleuvre d'Esculape. De nombreux habitats sont, en effet, favorables à leur présence pour leurs différentes activités (repos, alimentation et reproduction), ils concernent, notamment ; les fourrés de Prunelliers, les ronciers et les lisières de haies et de boisements.	
Mammifères terrestres	Trois espèces de mammifères ont été rencontrées, toutes sont communes en France. L'une d'elle est, cependant, protégée à l'échelle nationale Une autre espèce protégée à l'échelle nationale, non observée, est potentiellement présentes : il s'agit de l'Écureuil roux (Boisements favorables à sa présence).	
Chiroptères	Aucun gîte à chiroptère n'a été identifié au sein de la zone d'étude. Le site est potentiellement utilisé comme zone de chasse par les individus de ce taxon.	
Invertébrés	La zone d'étude offre une mosaïque d'habitats tout à fait favorable à l'installation d'invertébrés. De nombreuses espèces d'ordre différent ont ainsi pu être identifiées dans l'aire d'étude, celles-ci concernent : Une espèce d'odonate, commune en France, Deux espèces d'orthoptères, toutes deux communes en France. Dix-sept espèces de papillons diurnes, toute communes en France et à large répartition géographique ; Aucune espèce protégée de Coléoptère.	Odonates Orthoptères Rhopalocères Coléoptères

Synthèse provisoire des enjeux faunes flores relevés

L'inventaire faune flore a révélé un enjeu potentiel fort sur les amphibiens notamment due à la rareté des zones de reproduction des amphibiens au sein de la zone d'étude.

Il ressort de l'actualisation des études environnementales que de nouvelles contraintes seront à intégrer pour le développement du projet notamment liées à la découverte de zones humides (supérieures à 1 ha) ainsi que des enjeux probables sur certaines espèces rencontrés sur site.

Le projet sera soumis au régime d'Autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

Un Dossier d'Autorisation Environnementale devra être réalisé, avec une phase d'enquête publique.

Concernant le volet faunes flores, les prochains relevés prévus à la fin de l'hiver et au printemps 2024 permettront d'avoir une vision précise des enjeux.

Une demande de dérogation à la destruction des habitats ou espèces protégées pourrait être nécessaire

e. Lancement de la séquence « ERC »

Suite à la découverte des nouvelles contraintes environnementales plusieurs actions ont été mises en place :

Rencontre avec les services de DDTM (le 20/09/2023) et de la DREAL (12/12/2023) afin de leur présenter le projet initial ainsi que le résultat des études en cours.

Nous avons eu confirmation lors de ces échanges de la nécessité d'initier la démarche E(viter)-R(éduire)-C(ompenser).

La séquence « éviter, réduire, compenser » a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Modification du plan de masse :

Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le

ID : 064-216401471-20240412-12042024DCM2-DE



La première séquence de la démarche **ERC** est d'essayer d'**Éviter** et de **Réduire** les impacts environnementaux.

Un premier travail sur le plan de masse a donc été réalisé pour essayer d'éviter une partie des zones humides. A ce stade aucun plan n'a été validé

Recherche de terrain de compensation :

En parallèle, afin d'initier la séquence **C**ompensation, nous avons lancé des recherches de terrains susceptibles de pouvoir servir de compensation à la fois pour le volet zones humides ainsi que pour le volet Faunes Flores.

Au titre de la « compensation zones humides », environ 4.3 ha sont recherchés (Correspondant à 2.87 ha à compenser avec un coefficient de 1.5) afin de restaurer les deux types de milieux impactés (prairies et boisements humides)

La commune de Briscous a proposé 10 parcelles pour un total de 52.2 ha. A ce stade seulement 1.67 ha sont éligibles au titre de la compensation zone humide, même si 5 des 10 fonciers doivent encore faire l'objet de visites sur place dont 3 sont potentiellement éligibles suite à une première étude par photo.

4 fonciers appartenant à un propriétaire privé ont été étudiés mais ne sont pas éligibles.

Le besoin en surface de compensation au titre de la faune et flore pourra être déterminé une fois les relevés faunes flores finalisées (mai 2024) ; nous essayerons de mutualiser autant que possible la compensation zones humides avec la compensation faune-flore.

L'identification et la validation de terrains de compensation sera une des étapes essentielles pour 2024, constituant un préalable au dépôt des procédures d'autorisation administrative.

FINANCE ET PLANNING

a. Etat des dépenses et recettes au 31/12/2023

Les dépenses réalisées au 31/12/2023 sont de 102 552 €

Elles portent principalement sur l'ensemble des honoraires d'études nécessaires au démarrage du projet ainsi qu'à la concertation.

Elles se décomposent de la façon suivante :

- **Frais liés au concours : 42 612 € HT**
(Urbaniste / Architecte / Etude de marché / Bureau d'étude / graphiste)
- **Urbaniste : 9 969 € HT**
- **BE Environnemental : 12 513**
- **BE Développement Durable : 7 980 € HT**
- **BE VRD : 4 077 € HT**
- **Concertation : 17 900 €**
- **Accompagnement maison des services : 7 500 €**
(Participation à la concertation)

Recettes constatées en 2023 : Pas de recette en 2023

2023 : Dépenses 102 k€ - Recettes : 0 €

b. Evolution du bilan :

Lors des réunions de concertation publique de début 2023 a été demandée la mise à double sens de la voirie à l'intérieur de la ZAC, nécessitant quelques élargissements dans la ZAC et la modification du carrefour de raccordement de la voirie sur la RD. Il conviendra lors des études ultérieures (intégrant aussi la suppression probable de certaines liaisons/cheminements), de vérifier l'impact financier de ces évolutions.

La découverte de zones humides et de possibles espèces protégées suite à l'actualisation des études environnementales vont également engendrer un impact sur le plan de masse / bilan d'opération ainsi que le planning .

A ce stade d'avancement du projet, l'impact environnementales ne peuvent pas être appréhendés de façon précise.
(Impact sur les VRD / la programmation, cout des mesures de gestion des terrains de compensation etc...)

Les évolutions de ce bilan et du plan de masse seront présentées lors des différents comités de pilotage en 2024

Nous avons cependant actualisé le bilan en prenant un certains nombres d'hypothèses permettant de maintenir un équilibre économique de l'opération.

Concernant les dépenses, les hypothèses principales retenues sont (Voir bilan en annexe) :

- Budget forfaitaire supplémentaire pour la compensation (foncier, travaux d'aménagement, suivi sur 30 ou 50 ans) : 200 k€
- Budget d'étude complémentaire (montage du dossier d'autorisation environnementale / reprise des plans etc..) : 100 k€
- Honoraire de commercialisation lots à bâtir : 100 k€
- Impact voirie : 100 k€

La participation aux équipements publics est à 810 k€ tel que prévu dans le contrat de concession

Elle est décomposée de la façon suivante (Hors TVA) :

- 2 classes élémentaires (coque brute extension de l'école) : 400 k€
- Salle de fêtes et cuisine attenante : 215 k€
- Aires de jeux : 75 k€
- Réfection Voirie : 120 k€

Concernant les recettes, plusieurs hypothèses ont été prises afin de compenser l'augmentation des dépenses :

- Limitation de l'impact de l'augmentation des frais financiers liés à l'augmentation des taux d'intérêt (Passage de 1% à presque 5% entre fin 2022 et fin 2023) => Pour cela il est envisagé de réaliser dans la première tranche la totalité des lots à bâtir. Cette hypothèse permet de maintenir les frais financiers.
- Passage de 19 à 23 lots à bâtir. Cette augmentation du nombre de lots à bâtir permettrait d'augmenter le chiffre d'affaires d'environ 720 k€.

- Suppression de 4 maisons en bande afin de limiter l'impact du projet sur les zones humides

Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le

ID : 064-216401471-20240412-12042024DCM2-DE

D'autres hypothèses pourront être envisagées en fonction de l'évolution de l'impact financière des mesures de compensation :

- Augmentation du nombre de logement en accession sociale à la propriété :

Pour mémoire, la programmation initiale prévoit :

- 40 logements locatif social (LLS)
- 24 logements social en accession à la propriété en bail réel solidaire (BRS)

La passage à :

- 32 logements locatif social (LLS)
- 32 logements social en accession à la propriété en bail réel solidaire (BRS)

permettrait une augmentation des recettes d'environ 50 k€

PLANNING

Echéances principales

Les échéances principales sont les suivantes :

Mai / Juin 2024 : Fin des relevés faunes flores

Fev / Mai 2024 : recherche et validation des terrains de compensation

Mai à Sept / Octobre 2024 : Montage du dossier d'autorisation environnementale unique(DAEU)

Oct 2024 Dépôt du dossier d'autorisation environnementale unique

Oct 2024 / Oct 2025 :

- Instruction du DAUE

Enquête publique unique pour :

- Autorisation environnementale
- DUP
- Mise en conformité du PLU

Oct 2025 :

- Arrêté DAEU
- Approbation du dossier de réalisation de ZAC
- Mise en compatibilité du PLU

Fin 2025 - T1 2026 :

Travaux Phase 1

Lancement de :

Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le

ID : 064-216401471-20240412-12042024DCM2-DE



23 lots à bâtir +11 maisons en bande+ 34 logements en accession libre +22 logements
locatif social + 15 logements en accession abordable (BRS) + Commerces

T1/T2 2027 :

Travaux phase 2

Lancement de :

28 logements en accession libre +18 logements locatif social + 9 logements en
accession abordable (BRS)

Fin 2028. Livraison des derniers logements

ANNEXE

Bilan prévisionnel d'aménagement au 31/12/2023

Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le



ID : 064-216401471-20240412-12042024DCM2-DE

Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le



ID : 064-216401471-20240412-12042024DCM2-DE