

**COMMUNE DE BON-ENCENTRE**  
**CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance ordinaire du MERCREDI 18 SEPTEMBRE 2019 à 18 h 30**  
**(Extrait du Registre)**

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF, le 18 septembre 2019 à 18 h 30, le Conseil Municipal de la Commune de BON-ENCENTRE légalement convoqué le 11 septembre 2019, s'est réuni en séance ordinaire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : **29**

**Etaient présents :** M. TREY D'OUSTEAU Pierre, Mr AMELING Christian, Mme BARRAULT Simone, M. VINDIS Marcel, Mme LAPEYRE Jacqueline, Mr MEYNARD Jean-Claude, Mme JUILLIA Jacqueline, Mr ZALATEU Jean-Jacques, Mme VERLHAC Jacqueline, Mme OGIER Marie, Mr BIELLE-BIARREY Laurent, Mme TOBELI Sylvie, Mme LAMY Laurence, Mr VIDAL Jean-Christophe, Mme LAMARTINE-GEOFFROY Céline, Mme CHATOT Magali, Mme VILLA Pierrette, Mr DEGUIN Gérard, Mme FERRAND Isabelle, Mr SIMONITI Jean-Claude, Mme BIFFIGER PEYRANI Isabelle, Mr RAYSSAC Pascal, Mr VINCENT Jeanne.

**Etaient représentés :**

- Monsieur LEMAIRE Jean-Marc pouvoir à Monsieur VINDIS Marcel.
- Monsieur BORDES Michel pouvoir à Madame VERLHAC Jacqueline.
- Monsieur LAUZZANA Michel pouvoir à Monsieur TREY D'OUSTEAU Pierre.
- Madame PAILHORIES Anne pouvoir à Monsieur AMELING Christian.

**Absents :**

- Madame ALEMAN Marie-Noëlle.
- Monsieur DUBOIS Louis Paul.

Monsieur SIMONITI Jean-Claude a été désigné secrétaire de séance.

**2019.54 - OBJET : ZAC ECO QUARTIER : MODIFICATION DU SCHEMA D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE PAR L'APPROBATION DE L'AVANT PROJET TRANCHE 2 ET MISE A JOUR DU BILAN.**

**VOTE : Pour : 22**

**Contre : 3 (Mr SIMONITI, Mme BIFFIGER, Mr RAYSSAC).**

**Abstentions : 2 (Mr VIDAL, Mme FERRAND).**

Mes Chers Collègues,

**I. Exposé des motifs :**

Lors de sa séance du 02 avril 2019, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la ZAC au 31 décembre 2018. A cette occasion, une situation des ventes de lots libres ainsi que des projets de constructions de logements conventionnés a été évoquée.

Ainsi, il a été rappelé que Agen Habitat avait acquis des îlots pour une surface totale de 6 070 m<sup>2</sup> en 2016 (24 logements), Habitayls pour une surface de 3 319 m<sup>2</sup> en 2017 (26 logements) et Ciliopée Habitat s'apprête à acquérir fin 2019, un ensemble de lots représentant 7 861 m<sup>2</sup> (22 logements).

Par ailleurs, les lots libres composés de terrains d'une superficie de 500 à 600 m<sup>2</sup> ont été vendus à raison de 4 lots en moyenne par an. Ainsi, entre 2017 et 2019, 14 lots libres ont été vendus ou seront vendus d'ici fin 2019. 6 sont en prévision de vente pour 2020 (lots réservés ou compromis de vente en cours).

Le niveau d'aménagement de la tranche 1 au 31 décembre 2019 (61 % au 31/12/2019) permet donc d'envisager l'ouverture progressive de la tranche 2 qui débutera par la construction des logements individuels conventionnés de Ciliopée Habitat.

D'une superficie de 6.6 hectares, cette deuxième phase comprendra également un ensemble de lots (75 lots de 400 à 1 000 m<sup>2</sup>) qui seront ouverts à la vente de manière progressive. En effet, 7 phases sont prévues qui s'amèneront au fur et à mesure des cessions.

Le choix de transformer les îlots (macro-lots) prévus initialement dans la tranche 2 (**ANNEXE 1.1**), d'une superficie de 3 000 à 9 500 m<sup>2</sup> destinés à des aménageurs, au profit de lots individuels, se justifie par la volonté conjointe de la Commune de Bon-Encontre et de la SEM47, de maîtriser le type d'urbanisation et le nombre de logements qui seront construits.

En effet, dans la continuité du travail engagé dans la première tranche pour bien identifier les voies de circulation des véhicules et préserver par ailleurs les modes de déplacement doux (pistes cyclables et voies piétonnes partagées), le schéma d'aménagement de la tranche 2 a été repensé.

Ainsi, ont été modifiés :

- Le tracé des voies de circulation pour éviter d'utiliser les voies principales comme des « raccourcis » par les non-résidents et limiter ainsi la vitesse à l'intérieur de la ZAC (**ANNEXE 1.2**),
- L'axe piétonnier de 4.00 m de large et planté d'arbres d'alignement est poursuivi jusqu'à la voie communale de DAREL. Il constitue en quelque sorte la « colonne vertébrale » de la ZAC et permet un cheminement sur la crête de manière à permettre aux promeneurs de profiter du panorama. Il aboutit au centre de loisirs.
- Les îlots de grande taille (macro-lots) pour un retour à la parcelle plus petite et maîtriser le foncier aménageable,
- Les voies intérieures par des voies de plus petites tailles et en impasse, pour desservir un ensemble de terrains et créer une identification de chaque « cœur de hameau », (**ANNEXE 1.3**)
- La superficie des terrains pour une mixité entre parcelle dense et plus grande, à la fois pour s'adapter au mieux à la topographie du terrain plus accidenté que dans la tranche 1 et offrir une diversité de produits à la vente (mixité sociale),
- La taille des espaces verts pour favoriser les grands espaces plutôt que les petites surfaces qui sont plus difficiles à entretenir par la suite,
- Les bassins de rétention destinés à recueillir les eaux pluviales pour les adapter à ce nouveau projet, renforcer l'intégration paysagère (engazonnés) et pour les dimensionner de manière à ne pas impacter les exutoires existants.
- Le rythme de viabilisation par phase (7 au total) qui permettra d'étaler dans le temps l'urbanisation et s'articulera avec la cadence de commercialisation des lots.

Ces modifications du schéma d'aménagement d'ensemble vont entraîner des changements dans le bilan de trésorerie que vous trouverez en pièce jointe (**ANNEXE 1.4**). Elles portent à la fois sur les dépenses qui varient à la hausse pour prendre en compte les travaux de voirie supplémentaires mais également sur les recettes prévisionnelles qui progressent du fait de l'augmentation des surfaces constructibles et cessibles. Par contre, l'équilibre général sera maintenu sans augmentation de la participation communale et sans avoir recours à un emprunt supplémentaire (**ANNEXE 1.5**).

L'urbanisation progressive par phase de cette tranche 2 va permettre d'engager parallèlement une étude sur les circulations aux abords de la ZAC d'une part et prendre en compte, d'autre part, les modes de déplacements sur l'ensemble du plateau qui ont fortement évolué du fait des aménagements privés (constructions nouvelles, lotissements...).

## **II. Considérants et références juridiques :**

VU l'étude d'urbanisme opérationnel de l'Eco-quartier de Saint Ferréol lancée par délibération en date du 17 juin 2011 qui a permis de désigner la Société Anonyme d'Économie Mixte Locale (SEM 47) pour mener à bien ce dossier d'urbanisme opérationnel sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée,

VU les modalités de concertation arrêtées par délibération du Conseil Municipal de Bon-Encontre en date du 25 juillet 2011,

VU le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le dossier de création précisant le périmètre de la ZAC approuvé par délibération en date du 27 mars 2013,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2013 approuvant le Dossier de Réalisation de la ZAC présenté ainsi que le Programme d'Équipements Publics qui a nécessité en aval l'avis du Préfet de Région et plus particulièrement de la DREAL,

Vu la délibération du Conseil municipal du 02 avril 2019 par laquelle l'assemblée a approuvé le bilan prévisionnel 2018 ainsi que le compte-rendu d'Activités au 31 décembre 2018 de la ZAC de Saint Ferréol,

Considérant qu'il y a lieu d'engager la deuxième tranche d'urbanisation de la ZAC en tenant compte du schéma d'aménagement d'ensemble modifié,

Considérant que l'ouverture de la deuxième tranche se fera par phase sur une période prévisionnelle de 10 à 15 ans, et qu'elle entraînera une augmentation progressive de la population résidant sur le plateau de St Ferréol sur la même période,

Considérant que cette modification doit s'accompagner d'une réflexion sur les choix de circulation à mettre en concordance avec le développement de ce secteur de la Commune.

Considérant l'exposé ci-dessus,

**J'ai l'honneur, Mes Chers Collègues, de vous demander :**

- **D'APPROUVER** le Bilan actualisé, l'Avant-Projet et le schéma d'aménagement d'ensemble modifié pour le lancement de la tranche 2.
- **D'AUTORISER** Monsieur Le Maire à engager la procédure pour retenir un Bureau d'études qui sera chargé de proposer un schéma de circulation sur le plateau de St Ferréol en prenant en compte les voies du secteur mais également les voies adjacentes qui génèrent une circulation de transit.

Je vous en remercie.

**Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,  
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré  
Par 22 voix Pour, 3 Contre et 2 Abstentions**

**APPROUVE** le Bilan actualisé, l'Avant-Projet et le schéma d'aménagement d'ensemble modifié pour le lancement de la tranche 2.

**AUTORISE** Monsieur Le Maire à engager la procédure pour retenir un Bureau d'études qui sera chargé de proposer un schéma de circulation sur le plateau de St Ferréol en prenant en compte les voies du secteur mais également les voies adjacentes qui génèrent une circulation de transit.

**Ainsi fait et délibéré en séance les JOUR, MOIS et AN susdits.**

Le Maire  
Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte  
Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture.  
Affichage le 23 septembre 2019

Pour copie conforme,

Le Maire,

**Pierre TREY D'OUSTEAU**

