



3^e

RENDEZ-VOUS CITOYEN

SAMEDI 7 MARS



Ordre du jour

- 1) ZAC du Parc du Val de l'Éyre
- 2) Négociation réalisée
- 3) Planification

RENDEZ-VOUS CITOYEN



SAMEDI 7 MARS

1) ZAC du Parc du Val de l'Eyre



Qu'est-ce qu'une ZAC ?

- Zone d'Aménagement **Concerté**
- **Opération publique** d'aménagement de l'espace urbain
- **Aménageur privé**
- Urbanisation, équipements privés et publics





Masquet

L'Ecaudon

Projet ZAC du Val de l'Eyre

Peillin

La Dune de Peillin

Benau

Le Voisin

Leyre

Bourg de Mios

Le Pujeau

Canet

Peyot

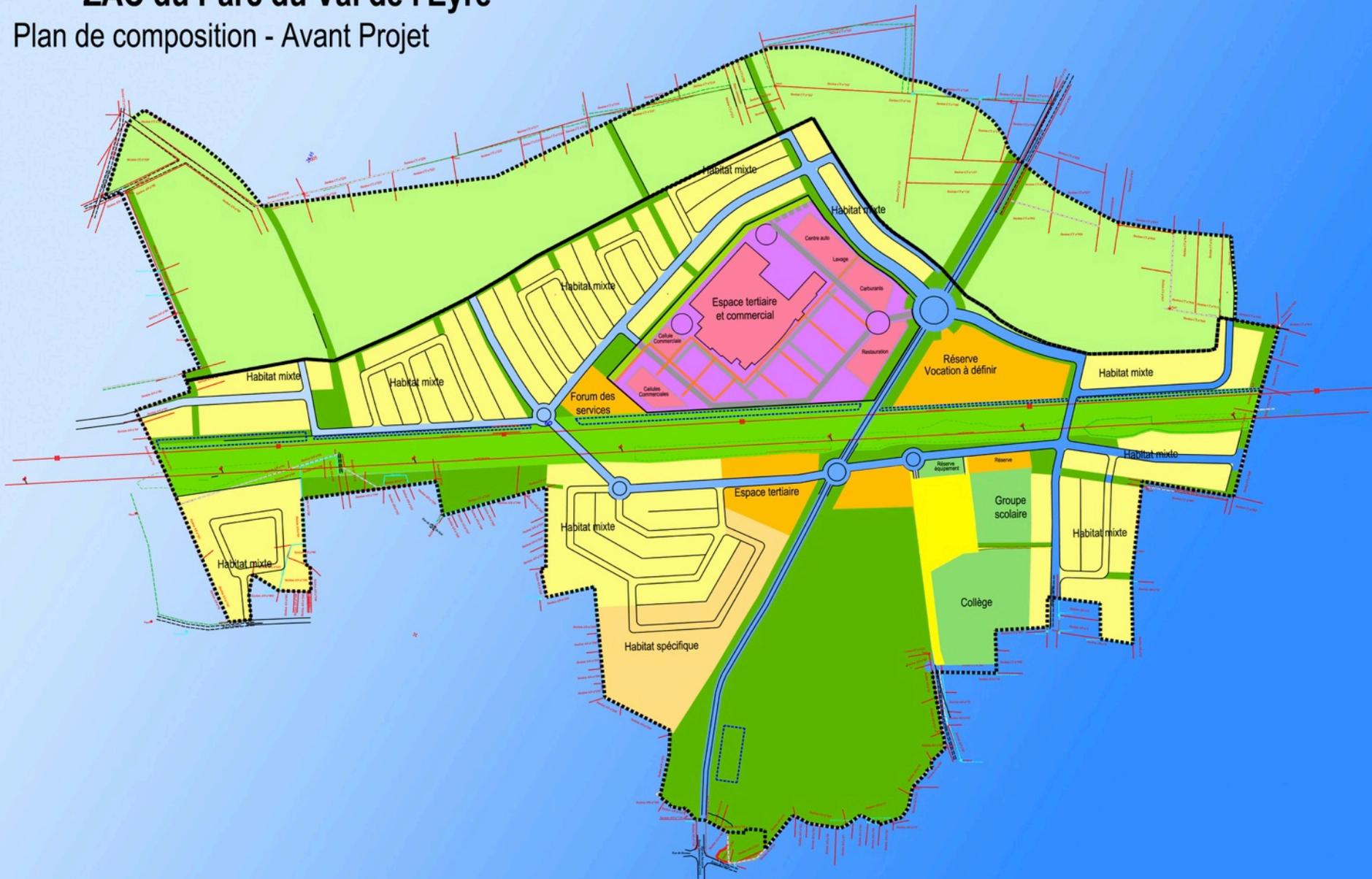
Petit

La Carreyre

Caze

ZAC du Parc du Val de l'Eyre

Plan de composition - Avant Projet





Présentation

- 111 hectares
- 2 phases
- Collège
- Centre commercial
- 600, 700 puis 1000 logements
- Equipements publics



Historique

- 17/12/2003 : délibération pour lancer les études afin de créer une ZAC
- 18/12/2004 : désignation de la SARL J.Darriet
- 11/10/2005 : Création de la ZAC et concession à un tiers



Historique

- 17/07/2007 : Approbation du PLU
- 30/06/2008 : Remarque contrôle légalité : non conforme au SDAU
- 16/07/2008 : Réduction du périmètre (de 202 à 111 ha)



Historique

- 11/12/2008 : Dossier de création approuvé
- 21/01/2009 : Consultation pour désigner un aménageur
- 22/06/2009 : Désignation de la SARL J.Darriet



Historique

- 02/02/2010 : Dossier de réalisation approuvé
- 27/03/2012 : Cahier des charges de cession des terrains
- 15/03/2014 : Premières acquisitions de parcelles



Et depuis le 5 avril 2014

- Sécurisation du collège
- Acquisition de parcelles
- Etude juridique
- Négociation
- Protocole d'accord avec l'aménageur
- Début des travaux (janvier 2015)
- Avenant au traité de concession (17 mars 2015)

RENDEZ-VOUS CITOYEN



SAMEDI 7 MARS

2) Négociation réalisée



Les raisons de la négociation

1. Décider du contenu, en concertation
2. Freiner le rythme d'urbanisation
3. Assurer l'ouverture du collège en sept. 2016
4. Assurer un Centre Commercial
5. Sécuriser la concession
6. Revoir les contributions financières

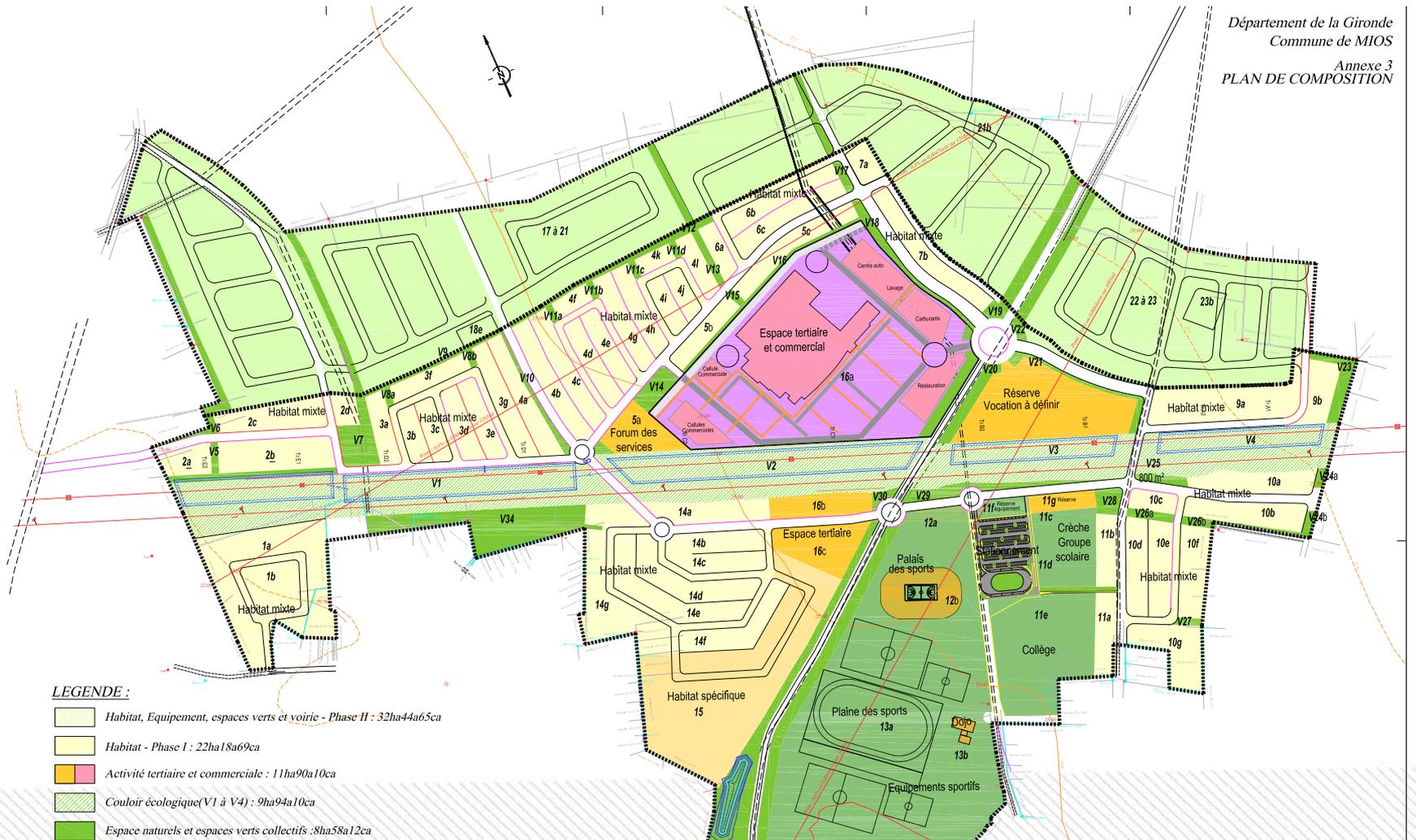


Les étapes

- 9 mois de négociation
- Partenariat renforcé avec le CG33
- Protocole d'accord avec l'aménageur
- Avenant au traité de concession

- Partenariat avec la DDTM et le CAUE
- Appel à un assistant juridique

1) Stop au « méga-lotissement »





1) Stop au « méga-lotissement »

- Redonner le pouvoir de décision à l'équipe municipale
- Accompagnement avec une équipe pluridisciplinaire

Nouveau plan de composition :

- Mixité de l'habitat
- Identité patrimoniale / paysagère
- Connexions avec le bourg



1) Stop au « méga-lotissement »

Phase 2 : réellement optionnelle

Seuls projets maintenus :

- Collège
- Centre commercial

Deux projets maintenus, sécurisés et débutés

Tout reste à décider !





1) Décider du contenu, en concertation

Démocratie participative :

- participation des Miossais :
 - les commissions
 - les conseils de quartier
- information des Miossais (prise en charge par l'aménageur)



2) Stop à une urbanisation débridée

- Ralentir le rythme de développement
 - 60 logements / an
 - Limiter la pression sur les écoles (et autres équipements)
- Construction progressive, en partant de l'urbanisation existante

2) Stop à une urbanisation débridée

Dossier de réalisation 2011 :	662 logements	
CRAC 2013 :	753 logements	
Prescriptions du SCOT :	1000 logements	
Protocole 2015 :	684 logements	

2) Stop à une urbanisation débridée

Comparaison CRAC 2013 / Protocole 2015

CRAC 2013	Phase 1	Phase 2	Total
Logements individuels	278	300	578
Logements à loyer modéré	103	72	175
Total	381	372	753

Protocole 2015	Phase 1	Phase 2	Total
Logements individuels	236	248	484
Logements à loyer modéré	88	112	200
Total	324	360	684



2) Stop à une urbanisation débridée

Comparaison CRAC 2013 / Protocole 2015 :

- - **9 %** de logements au total
- + **14 %** de logements à loyers modérés



3) Collège : ouverture sept. 2016

Mars 2014 :

- Dossier non finalisé
- Foncier non acquis en totalité
- Incertitudes du CG33
- Gymnase à la charge de la commune



3) Collège : ouverture sept. 2016

Négociation juin 2014 :

- 600 places, avec possibilité d'extension
- Prise en charge du gymnase par le CG33
- Prise en charge du parking « personnels » par le CG33



3) Collège : ouverture sept. 2016

- Projet validé
- Foncier maîtrisé
- Voiries accès chantier : février 2015
- Première pierre : avril 2015

PROCHAINEMENT



le futur collège de Mios

OUVERTURE SEPTEMBRE 2016



4) Centre commercial Leclerc

- Souhaits divers exprimés
- La ZAC liée à l'existence du Leclerc
- Permis d'Aménager accordé en 2012
- Modificatif refusé en avril 2015
- Nouveau modificatif accepté en juillet 2015



Prudence : contentieux en cours



4) Centre commercial Leclerc

- Commerces du bourg : attente d'une concertation étroite pour le maintien des commerces du bourg
- Station service : ouverture envisagée en 2016
- Création d'une centaine d'emplois : la commune mettra à disposition ses services pour favoriser l'emploi local



5) Stop à l'insécurité juridique

- Travail de fond essentiel !
- Nombreux accords entre la municipalité et l'aménageur non contractualisés
- Un projet qui a évolué, sans actualisation automatique des documents contractuels



5) Stop à l'insécurité juridique

- **Avant** : accompagnement par le même prestataire avec risque d'un conflit d'intérêt
- **Aujourd'hui** : juristes différents pour l'aménageur et la municipalité

-> contrats écrits et validés par un juriste



5) Stop à l'insécurité juridique

- Des CRAC peu détaillés et erronés
- Une nouvelle base pour les CRAC
- Le CRAC 2013 sera représenté

- Obligation d'un suivi comptable pour l'aménageur

6) Des apports financiers supérieurs

	Logements	Contributions	Apport/log.
DR 2011	662	3 528 713 €	5 330 €
CRAC 2013	753	3 958 622 €	5 257 €
Protocole 2015	684	3 750 000 €	5 482 €

- Une contribution financière par logement supérieure
- Des apports fixés par année
(sans lien avec les constructions)
- Des apports supérieurs les 4 premières années
(500 000 €/an)



6) Des apports financiers supérieurs

Viabilisation parking et accès collège : 850 000 €

Delta entre la prévision et la réalisation :
au bénéfice de la commune

Mise en place d'une Participation Financière à
l'Assainissement Collectif (PFAC)



6) Des dépenses revues

- **2011** : Achat terrains aménagés (dont principalement une plaine des sports)

Coût : 1 522 890 €

- **2015** : Achat de 2ha de terrains aménagés (localisation stratégique)

Coût : 180 000 €



6) Estimation financière

Dossier de réalisation 2011	Phases 1 & 2
Contribution financière	+ 3 528 713 €
Achat terrains aménagés	- 1 522 890 €
Total recettes pour Mios	2 005 823 €

Protocole 2015	Phases 1 & 2
Contribution financière	+ 3 750 000 €
Achat terrains aménagés	- 180 000 €
Viabilisation parking et accès collège	+ 850 000 €
Total recettes pour Mios	4 420 000 €



6) Estimation financière

Coût superstructures pour Mios : 8 011 736 €

La ZAC devait coûter « zéro euro » à la commune : impossible

Nouveau plan de composition : décisions sur les futures superstructures

Notre priorité : un groupe scolaire : 3 500 000 €



Synthèse

1. Décider du contenu, en concertation
2. Freiner l'urbanisation
3. Assurer l'ouverture du collège en sept. 2016
4. Assurer un Centre Commercial
5. Sécuriser la concession
6. Revoir les contributions financières

Beaucoup de travail restant à réaliser...

RENDEZ-VOUS CITOYEN



SAMEDI 7 MARS

3) Planification



- Janvier/février 2015 : défrichage et voiries
- Avril 2015 : ouverture chantier collège
- Avril 2015 : équipe pluridisciplinaire
- Septembre 2015 : Nouveau plan de composition
- Deuxième semestre 2015 : ouverture chantier Leclerc
- Fin 2015 : premières constructions (?)
- Juin 2015 : Ouverture Leclerc (?)
- Septembre 2016 : Ouverture collège

RENDEZ-VOUS CITOYEN



SAMEDI 7 MARS

Débat / questions

RENDEZ-VOUS CITOYEN



SAMEDI 7 MARS

Infos générales



- Carnaval FCPE : **aujourd'hui**
- VINCHA (Lacanau de Mios) : **13 mars**
- Elections départementales : **22/29 mars**
- Conseil municipal des Jeunes : **11 avril**
- Nouveau marché de Mios : **19 avril**