

**COMPTE-RENDU  
DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 26 mai 2010**

L'an deux mille dix, le 26 mai, à 20 heures, les membres du Conseil Municipal de la commune des SORINIERES proclamés par le bureau électoral à la suite des opérations du 9 mars 2008, se sont réunis dans la salle de la Mairie sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément aux articles L 2121.10 à L 2121.12 et L 2122.8 et L 2122.9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Date de convocation du Conseil Municipal : 17 mai 2010.

**PRESENTS** : MM. AGOUMIMELCHA. Mme ALBERT. MM. ALLAIN. BAILLY. Mme BAUDRI. MM BRABANT. BROSSEAU. BRUNET. Mme BULTEAU. MM. CAILLETEAU. COUTURIER. Mmes FEUILLATRE. GIRAUD. HELIAS. M. METAIRIE. Mme PAGON-GROS. M. PALUSSIÈRE. Mme PERRIOT. M. PIFFETEAU. Mme POGU. M. POINTEAU. Mme RABILLE-FRONTERO. M. RIOU. Mmes ROUELLE. ROULET. M. VANDENBERGHE.

**ABSENTS** : Mme BREDIF-QUERE. Mme LE CALVEZ. Mme PICAUD.

**POUVOIRS :**

Mme BREDIF-QUERE à Mme POGU

Mme LE CALVEZ à M. CAILLETEAU

Mme PICAUD à Mme BULTEAU

**SECRETAIRE DE SEANCE** : M. BROSSEAU Michel.

## ORDRE DU JOUR

### **ZAC de La Cassière**

---

M. le Maire rappelle que lors de sa séance du 12 octobre 2007, le Conseil Municipal a tout à la fois approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concerté de la Cassière et décidé de lancer la procédure de publicité et de mise en concurrence en vue de désigner le concessionnaire de cette ZAC.

Cette ZAC couvre une superficie globale de 8.1 hectares environ et a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains destinés :

- 2200 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales dont 1.100 m<sup>2</sup> pour un supermarché ;
- 26.000 m<sup>2</sup> de SHON d'habitat environ.

Suite à la parution des avis de publicité dans le Journal Officiel de l'Union Européenne du 6 novembre 2007, au Moniteur des Travaux Publics du 2 novembre 2007 et au Ouest France du 29 octobre 2007, 6 candidats ont remis un dossier de candidature : NEGOCIM, France Terre, TERIMMO Atlantique, Loire Océan Développement, la SELA, Nantes Aménagement :

Le dossier de consultation a été adressé aux candidats le 29 janvier 2008.

La date limite de remise des dossiers comportant les propositions des candidats a été fixée au 3 mars 2008.

L'ouverture des plis a été effectuée le 18 mars 2008.

A cette occasion, la Commune des Sorinières a reçu les offres suivantes :

- FRANCE TERRE
- LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT
- SELA
- NANTES AMENAGEMENT.

Lors de sa séance de travail du 19 septembre 2008, la Commission Concession Aménagement a pris connaissance des candidatures et des propositions et, après analyse, a émis un avis sur la base des critères qui avaient été mentionnés dans le règlement de consultation à savoir :

- Compétences et références en matière d'opérations d'aménagement.
- Capacités financière, technique et humaine des candidats et leur aptitude à conduire l'opération d'aménagement.
- Pertinence et cohérence de la proposition.

Prenant en compte l'avis de la commission, M. le Maire a engagé toutes discussions utiles avec la Société LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT.

Lors de la négociation, la Société LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT a été amenée à préciser les termes de sa proposition, notamment en termes de prise en charge du risque financier de l'opération d'aménagement et de ses modalités de rémunération.

Considérant que conformément à l'article R. 300-7 ancien du Code de l'Urbanisme [applicable à la présente consultation], la Société LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT présente toutes les capacités techniques et financières pour la réalisation de l'opération ainsi que l'aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée, il est proposé de désigner la LOIRE OCEAN DEVELOPPEMENT comme concessionnaire de la ZAC de La Cassière et d'approuver le traité de concession annexé dont la rédaction définitive a été négociée entre le concédant et le futur concessionnaire.

A ce titre, les missions confiées au concessionnaire couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération conformément au programme arrêté par la Commune et notamment :

- ✓ Acquisition des terrains situés dans le périmètre de la ZAC ;
- ✓ Procéder à toutes les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- ✓ Mobilisation des financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération
- ✓ Réalisation sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire des travaux et équipements concourant à l'opération ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution
- ✓ Remise à la commune, après leur achèvement, des équipements publics réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ;
- ✓ Cession ou location de terrains aménagés à des constructeurs ;
- ✓ Gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération ;
- ✓ ainsi que la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération

Cette opération se déroulera en deux phases :

- une première phase correspondant à « l'îlot central » de la ZAC qui sera engagée dès que la présente concession sera exécutoire.
- une seconde phase correspondant à l'autre partie de la ZAC dont la réalisation sera engagée sur décision expresse.

Le bilan financier prévisionnel joint en annexe de la concession d'aménagement prévoit une participation financière communale d'un montant de 4.746.752 € qui sera réglée selon les modalités suivantes :

–	<b>1.150.000 € HT</b>	<b>en 2012</b>
–	<b>600.000 € HT</b>	<b>en 2013</b>
–	<b>600.000 € HT</b>	<b>en 2014</b>
–	<b>600.000 € HT</b>	<b>en 2015</b>
–	<b>600.000 € HT</b>	<b>en 2016</b>
–	<b>600.000 € HT</b>	<b>en 2017</b>
–	<b>596.752 € HT</b>	<b>en 2018</b>

La durée de la concession d'aménagement est fixée à 9 ans à compter de sa date de prise d'effet.

Il est proposé :

- de désigner la Société Loire Océan Développement concessionnaire de la Zone d'Aménagement Concerté de La Cassière

- d'approuver les termes du Traité de Concession et ses annexes (disponible dans le dossier du Conseil Municipal à l'accueil de la Mairie).

- d'approuver le montant de la participation financière communale d'un montant de 4 746 752 euros qui sera réglée selon les modalités suivantes :

-	<b>1.150.000 € HT</b>	<b>en 2012</b>
-	<b>600.000 € HT</b>	<b>en 2013</b>
-	<b>600.000 € HT</b>	<b>en 2014</b>
-	<b>600.000 € HT</b>	<b>en 2015</b>
-	<b>600.000 € HT</b>	<b>en 2016</b>
-	<b>600.000 € HT</b>	<b>en 2017</b>
-	<b>596.752 € HT</b>	<b>en 2018</b>

- d'autoriser M. le Maire à signer le traité de concession et ses annexes et accomplir toutes formalités y afférentes.

M. le Maire précise que le budget de l'opération s'élève à 13 397 662 euros compte tenu des travaux et des acquisitions à réaliser. Les recettes proviendront des cessions de terrains et des participations des collectivités.

Au niveau des participations, les apports éventuels de la commune et de Nantes Métropole ne sont pas précisés.

- M. BAILLY : Monsieur le Maire, « La Cassière », votre projet d'aménagement du cœur de la ville est sur les rails. Vous nous l'aviez annoncé lors de la présentation des vœux aux entreprises et associations.

Nous sommes d'accord sur l'idée globale d'aménager ce secteur, mais vous savez également que nous ne partageons pas votre présentation actuelle, fondée sur la création de la ZAC de La Cassière élaborée en projet unique et définitif depuis trois ans.

Vaste programme sur cet aménagement essentiel, mais par contre il nous semblait important qu'un contact avec les propriétaires concernés soit pris avant d'engager la création du périmètre de la ZAC et sa présentation sur le schéma d'intention, bien avant de les entendre lors de la réunion publique du 26 avril 2007, ou de recueillir leurs observations sur le registre de concertation.

Vous connaissez notre point de vue sur l'application de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) obligation de pourcentage de 20% de logements sociaux, vous en attribuez 25% dans la ZAC.

Sur le programme, par contre, peu d'éléments sur le zonage précis pour identifier les commerces sauf ceux indiqués sur le schéma d'intention annexé.

Le budget arrêté au 31/12/2004 a-t-il été réactualisé sur les prix de 2010 ? L'opération sera-t-elle équilibrée ?

Par manque de visibilité sur un projet de grande ampleur, nous restons sur notre position initiale votée dans les conseils municipaux précédents afférents à la ZAC de la Cassière et nous nous abstenons.

M. le Maire : Pour travailler sur un budget il faut faire une esquisse. Une fois l'aménageur désigné, c'est avec lui que nous travaillerons sur le dossier de réalisation. On ne peut pas dire qu'il existe un projet unique.

Les enseignes alimentaires sont toutes prêtes à s'investir. Ce projet sera débattu une fois l'aménageur désigné dans le cadre du dossier de réalisation.

Vous parlez de contacter les propriétaires : Comment la ZAC Centre a-t-elle été préparée ? Nos prédécesseurs ont-ils contacté les propriétaires ? Même chose pour les Hautes Landes. Pour nous c'est l'intérêt public de la collectivité qui prime. C'est l'avenir de la commune. L'accord des personnes concernées n'est jamais demandé avant la réalisation d'un projet. Il y a une démarche de concertation bien sûr, mais pas pour le projet.

Concernant le programme, il a été détaillé dans le traité de concession.

Si on avait créé dans ce dossier 20% de logements sociaux, on serait resté en-dessous des 20% compte tenu des logements supplémentaires qui sont construits par ailleurs sur la commune. En prévoyant 25% de logements sociaux, on se rapprochera du taux légal de 20%.

Mme ROUELLE : C'est votre argumentation.

Mme RABILLE-FRONTERO : Sur le plan financier, si on n'atteint pas 20% de logements sociaux on va payer des pénalités.

M. POINTEAU : On veut faire du logement social car il y en a un réel besoin.

- M. BAILLY : Est-ce que vous intégrez l'accession à la propriété ?

M. le Maire : La loi ne l'intègre pas.

Mme RABILLE-FRONTERO : Expliquez vos 20%, comment vous répondez à la loi SRU ?

M. BAILLY : Je ne peux pas répondre avec des chiffres. On pouvait se limiter à 20% et non à 25%.

M. le Maire : C'est mathématique.

M. CAILLETEAU : Dans l'analyse des besoins sociaux du CCAS il ressort que nous avons 550 demandes de logements en attente dont 140 prioritaires. Nous répondons aux besoins de la population, nous ne sommes pas dans une approche dogmatique.

M. RIOU : Certaines communes ne veulent pas de logements sociaux et préfèrent payer la pénalité. Nous on veut que les gens puissent se loger dans de bonnes conditions.

De nombreuses personnes recherchent des logements sociaux compte tenu de la baisse des salaires.

Il existe des personnes sur la commune qui logent dans leur voiture.

Mme ROUELLE : Les montants indiqués sont de 2004. Est-ce qu'ils ont été actualisés ?

M. le Maire : C'est une coquille. Ce sont les chiffres 2008, l'année d'ouverture des plis.

M. BRABANT : L'aménageur prévoit-il un concours d'architectes ? Les choix qui seront faits seront importants pour les 15 ans à venir.

M. le Maire : Tout est ouvert. L'aménageur a son propre personnel pour faire des études comparatives.

La proposition de M. le Maire est adoptée par 25 voix pour et 4 abstentions.

## **Maison Communale de Quartier**

---

M. VANDENBERGHE rappelle qu'un contrat de maîtrise d'œuvre a été signé avec le groupement Tristan Brisard/OTE Atlantique/ARCOOS Nantes pour élaborer le projet de construction d'une Maison Communale de Quartier située dans la ZAC des Vignes.

Cette construction est prévue pour des réunions associatives, des rassemblements d'habitants.

Ce projet est constitué des éléments suivants :

- une salle principale pour des réunions publiques
- un espace de rangement
- un espace sanitaire/vestiaire
- un préau
- un aménagement de parking
- un barreau pour limiter l'entrée aux véhicules de tourisme
- un traitement paysager.

Les travaux sont estimés à 248 000 euros HT et seront répartis en 7 lots :

- Terrassements – VRD
- Structures
- Couverture – Bardage – Etanchéité
- Menuiseries extérieures
- Partition et finition intérieure
- Chauffage ventilation
- Electricité.

Il est demandé au Conseil Municipal d'approuver l'Avant Projet Définitif et d'autoriser le lancement de la procédure adaptée (article 28 du Code des Marchés Publics).

M. VANDENBERGHE précise que le premier projet ne prévoyait pas suffisamment de parkings.

Il est prévu un terrain de boules, une cour intérieure fermée pour permettre aux enfants de s'ébattre.

Il s'agit d'un bâtiment basse consommation équipé de panneaux photovoltaïques et d'un chauffage électrique à panneaux rayonnants.

N.G.E. assurera la gestion des panneaux photovoltaïques pendant 20 ans.

La Commission s'est réunie trois fois et a modifié le projet à diverses reprises.

- M. METAIRIE : Quelle est la capacité d'accueil de la grande salle ?

M. VANDENBERGHE : 82 m2 donc 80 personnes environ.

- Mme FEUILLATRE et M. CAILLETEAU attirent l'attention sur l'accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées.

- Mme ROUELLE : Le budget prévu était-il de 248 000 euros HT ? Le projet a été réduit en surface ?

M. VANDENBERGHE : Nous étions partis sur une base de 210 000 euros HT. On est passé à plus 20 000 euros pour les parkings (possibilité d'entrer sur le site).

Mme ROUELLE : Il y a un surcoût.

M. VANDENBERGHE : Cela est financé par la SEM.

M. le Maire : s'il y a eu autant de réunions de Commissions, c'est pour aboutir à un projet qui tient la route avec plus de parkings pour éviter les nuisances aux riverains.

- M. BRABANT : Le projet me paraît peu esthétique et le surcoût s'explique par les panneaux photovoltaïques et le fait qu'il s'agisse d'un bâtiment basse consommation.

M. VANDENBERGHE : Les panneaux photovoltaïques n'interviennent pas dans le surcoût, ils sont pris en charge par Nantes Gestion Equipement.

M. VANDENBERGHE ajoute que la surface utile totale est de 128 m2.

L'avant projet est adopté à l'unanimité.

### **📄 Groupement de commandes Brains, Les Sorinières, Thouaré-Sur-Loire – Terrains de football synthétiques**

---

M. PIFFETEAU propose :

1) de créer un groupement de commandes entre les communes de Brains, Thouaré-Sur-Loire et Les Sorinières pour la passation des marchés suivants :

- marché de maîtrise d'œuvre
- marchés de contrôles techniques, de CSPS, d'OPC et autres marchés d'études nécessaires
- marchés de travaux en vue de la construction de trois terrains synthétiques de football.

Les trois collectivités ont un besoin commun de construction de terrains de football synthétiques :

Datant de 1982, l'aire de jeu stabilisée de la commune de Brains, n'est plus homologuée en raison de sa vétusté. Tous les matchs de compétition joués sur le sol de la commune de Brains ont lieu sur le seul terrain homologué qui est en herbe et qui, souffrant de sa forte sollicitation, demande d'importants travaux d'entretien.

Le choix de la transformation du terrain stabilisé permet d'une part, de garder une surface de compétition pendant la durée des travaux, sans nécessiter d'acquisition foncière et d'autre part, de disposer, à terme, de deux surfaces de jeu permettant des compétitions, dont l'une sans contraintes d'intempéries.

Du fait de sa moindre fragilité ce terrain synthétique permettra d'augmenter sensiblement son utilisation par les écoles et les autres clubs.

Pour la commune de Thouaré, l'utilisation intensive par le club de football (400 licenciés) mais aussi par le Collège (600 collégiens) des terrains de football du Parc des Sports nécessite une remise à niveau indispensable d'un de ces terrains. La volonté de la commune de s'orienter vers des équipements moins consommateurs l'amène à faire le choix d'un terrain de football en revêtement synthétique avec ses équipements annexes (buts, abris de touches, éclairage, mains courantes, pare-ballons...). Cela permettra de répondre aux besoins des utilisateurs en permettant une pratique de ce sport par tous les temps.

Pour la commune des Sorinières, il est également nécessaire de procéder à la transformation d'un terrain gazonné en gazon synthétique aux normes actuelles.

Les membres du groupement ont convenu de désigner Les Sorinières comme coordonnateur du groupement de commandes.

Le coordonnateur a en charge la passation des marchés de maîtrise d'œuvre, d'études et de travaux.

Il assurera l'exécution des marchés de maîtrise d'œuvre et d'études ainsi que l'avance des paiements.

A la différence des autres marchés, le coordonnateur n'assurera pas l'exécution des marchés de travaux.

Un Comité de Pilotage est constitué de deux représentants titulaires et un représentant suppléant de chaque membre.

Il est présidé par un représentant du coordonnateur.

Il a pour mission de suivre la rédaction des pièces des marchés, la passation et l'exécution des marchés.

Il est demandé au Conseil Municipal d'approuver cette convention et de désigner deux représentants titulaires, un suppléant au Comité de Pilotage.

2) d'approuver le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle pour la construction du terrain de football synthétique sur la commune.

Le programme de l'opération consiste en la transformation d'un terrain d'entraînement gazonné en gazon synthétique.

L'enveloppe prévisionnelle de l'opération est de 730 000 euros HT :

- travaux	:	663 000 euros HT
- Maîtrise d'œuvre	:	67 000 euros HT.

Cette opération fait l'objet d'un financement d'un montant prévisionnel de 208 910 euros dans le cadre des contrats de territoire se décomposant comme suit :

- Conseil Régional	:	100 000 euros
- Conseil Général	:	108 910 euros.

Les crédits nécessaires seront financés sur les budgets primitifs 2010 et 2011.

M. PIFFETEAU précise qu'une décision modificative devra être prise car une avance de fonds sera faite pour la maîtrise d'oeuvre.

- M. BRABANT : Ce projet me pose problème car transformer un terrain en herbe en terrain synthétique n'est pas la bonne solution bien que cela augmente la fréquence d'utilisation.

Comme la commune augmente en taille, il était nécessaire de construire un terrain supplémentaire.

M. PIFFETEAU : On n'a pas de terrain pour en faire un quatrième. De plus si on devait faire un nouveau terrain il faudrait prévoir des clôtures, des vestiaires, de l'éclairage.

Deux terrains en herbe peuvent recevoir 2 fois 8 heures par semaine. En cas d'intempéries on ne peut pas les utiliser 8 heures par semaine.

Aujourd'hui le terrain en herbe est rendu au bout. Il a été fait il y a 13 ans.

- M. le Maire : Vous proposez de dépenser plus car la création d'un terrain supplémentaire coûte plus cher en intégrant l'achat du terrain, les vestiaires, l'éclairage, les coursives...

De plus les joueurs ont un problème de saturation des terrains car les horaires d'entraînement se chevauchent. Les deux terrains actuels sont usagés.

M. PIFFETEAU : Les joueurs veulent deux plateaux pour s'entraîner sans limitation d'heure. Cela permettra d'assurer des matchs le dimanche.

M. le Maire : Ce projet a été fait en concertation avec les footballeurs.

M. METAIRIE : Si on compte l'achat d'un terrain : 100 000 euros, l'éclairage : 150 000 euros, la main-courante : 70 000 euros + les vestiaires, les clôtures, les accès, on arrive pratiquement au double du prix d'un terrain synthétique.

M. BRABANT : Concernant la convention on ne peut pas être contre.

- Mme PERRIOT : Cette perspective de trois terrains de football est en prévision de l'évolution de la population ?

M. PIFFETEAU : Sur 13 ans, il y a eu 150 licenciés de plus. On constate aujourd'hui une petite baisse d'adhérents. Il est difficile de réaliser une prospective.

On passe de 287 heures à plus de 800 heures sur une année. On peut voir venir.

Mme FEUILLATRE : Au bout d'un moment une association ne peut plus prendre d'adhérent quelle que soit la population.

M. PIFFETEAU précise que les chiffres de l'Elan, depuis quelques années, n'augmentent pas.

M. le Maire : Remplacer un terrain en herbe par un terrain synthétique multiplie le nombre d'heures d'utilisation dans une année. Cela va permettre de gérer les besoins à venir et de diminuer les coûts d'entretien.

M. le Maire propose de désigner M. PIFFETEAU et M. COUTURIER comme représentants titulaires et M. PALUSSIÈRE comme suppléant au Comité de Pilotage.

Le vote est scindé en deux :

1) La proposition de M. PIFFETEAU concernant l'approbation de la convention et la désignation des représentants au Comité de Pilotage est adoptée à l'unanimité.

2) Le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle sont adoptés par 28 voix pour et 1 voix contre.

### **Centre Associatif et Culturel**

---

Mme ROULET informe les membres du Conseil Municipal que la Commission Communication et Animation Culturelle, lors de sa séance du 10 mai 2010, a proposé de dénommer le bâtiment du Centre Associatif et Culturel « Espace Camille CLAUDEL ».

Elle demande aux membres du Conseil Municipal de valider cette proposition.

M. le Maire ajoute qu'un travail est en cours sur une signalétique du lieu.

La proposition de Mme ROULET est adoptée à l'unanimité.

### **Besoin occasionnel**

---

Mme RABILLE-FRONTERO propose de créer le besoin occasionnel suivant :

- création d'un poste d'Adjoint Technique de 2<sup>ème</sup> classe non titulaire à temps complet rémunéré IB : 297 IM : 292 pour la période du 14 juin 2010 au 13 juillet 2010.

Mme RABILLE-FRONTERO précise qu'il s'agit de la prolongation d'un mois de l'agent qui est déjà en remplacement au service des Espaces Verts.

Proposition adoptée à l'unanimité.

La séance est levée à 21h30.

Prochain Conseil Municipal le 25 juin 2010.