

Commune d'AIXE-SUR-VIENNE

Séance du 10 décembre 2024

Le Conseil Municipal s'est réuni au Centre Culturel Jacques Prévert à Aixe-sur-Vienne, selon convocation en date du 04 décembre 2024, sous la présidence du Maire Monsieur René ARNAUD, Monsieur Xavier ABBADIE étant secrétaire de séance.

Délibération n°2024/141
En date du 10 décembre 2024
Portant sur :

Projet résidentiel pour seniors par le groupe SERENYA
Engagement acquisition foncière

Membres	29
Présents	25
Représentés	3
Votants	28
Exprimés	28
Pour	28
contre	0

Présents :

Monsieur René ARNAUD, Monsieur Claude MONTIBUS, Madame Aurélie CLAVEAU, Monsieur Jean DU BOUCHERON, Madame Marie-Claire SELLAS, Monsieur Patrice POT, Madame Florence LE BEC, Monsieur Xavier ABBADIE, Madame Monique LE GOFF, Monsieur Serge MEYER, Monsieur François VENEL, Madame Catherine FEVRIER, Madame Christiane GADAUD, Monsieur Guy MARISSAL, Madame Marie-Annick D'ARDAILLON, Madame Marie-Christine BONNETAUD, Madame Christelle THORÉ, Madame Amanda SABOURDY, Monsieur Laurent THARAUD, Madame Martine POTTIER, Madame Béatrice BOTHIER, Monsieur Cyrille PARRE, Madame Céline BENOS, Monsieur Michaël RUIZ-OLID, Madame Valérie MASSALOUX.

Représentés : Monsieur Patrick BENAYOUN par Monsieur Patrice POT, Monsieur Marc LIEBSCHUTZ par Madame Monique LE GOFF, Monsieur Nicolas ANDRIEUX par Monsieur Claude MONTIBUS.

Monsieur le Maire informe l'Assemblée qu'il a été sollicité par le groupe SERENYA qui est une société de promotion immobilière spécialisée dans le développement de villages résidentiels pour seniors. En effet, à la suite de prospections foncières menées sur le territoire de la commune, le groupe a identifié un secteur qui pourrait recevoir l'implantation d'un village résidentiel pour seniors. Il s'agit des parcelles de terrain non bâties cadastrées section AY n°60,61,62,63 et 64 situées avenue François Mitterrand appartenant à Monsieur Samuel HERAUD, demeurant 20 rue du Picergent 16 200 SIGOGNE et classées en zone 1AUe au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le groupe SERENYA a obtenu un accord du propriétaire pour cette acquisition représentant 47 342 m² pour un montant de 544 433 € soit 11,50 €/m².

Les principales caractéristiques du projet (Cf. plan joint) :

- Le village se situerait sur une partie de l'ensemble des parcelles de terrain non bâties, citées ci-dessus pour une superficie totale de 29 092 m² et sur un secteur classé en zone 1AUe au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme, réservées à l'accueil de services publics ou d'intérêt collectif, social, culturel, sportifs, loisirs et/ou tourisme).

Pour rappel l'intention et objectifs de cette zone :

- *Privilégier l'implantation d'équipements et de services dans un quartier proche du centre-ville, des transports et des équipements publics de sports et de loisirs afin de mutualiser les installations comme les stationnements et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale, tout en veillant à l'organisation des constructions en bordure de l'avenue François Mitterrand afin de garantir la sécurité.*
- *Veiller à l'implantation des constructions en tête de coteau, afin de protéger la zone humide dans le vallon et de préserver des éléments de paysage (arbres et haies bocagères existants en limite des parcelles 92,93 et 292)*
- *Permettre une bonne perméabilité piétons-cycles du secteur en complétant l'offre de cheminements doux reliant les quartiers d'habitation de Bel Air aux arrêts de bus, au centre-ville et au pôle d'équipements.*
- 99 maisons dont 65 pour des résidents seniors autonomes et 34 sur la partie « EPAADOM » pour des résidents dépendants (GIR 1 à 3). Les logements vont du T2 au T3 (avec ou sans garage)
- Une partie des maisons est proposée à des investisseurs privés et une autre à des propriétaires occupants.
- Le village dispose d'espaces communs : un club house (salle de convivialité, studios pour visiteurs et bureaux du personnel), un potager.

- Du personnel (nombre à définir) est présent sur le village et la partie EPAADOM est gérée par la société Senior Compagnie.

Par courrier en date du 30 octobre 2024, le groupe SERENYA a confirmé son intérêt pour le projet et il s'engagerait à procéder à l'acquisition du foncier nécessaire à sa réalisation.

Il est bien évident que cet intérêt est conditionné à plusieurs critères : obtention du permis de construire purgé des tiers et administratif, obtention des financements, faisabilité économique du projet suite à la prise en compte des différentes contraintes telles que les fouilles archéologiques ou encore la préservation des zones humides et enfin une délibération du conseil municipal confirmant l'acquisition de 18 250 m² du terrain dont le Groupe SERENYA n'aurait pas l'usage, aux mêmes conditions financières que ce dernier.

La commune pourrait soutenir ce projet par l'acquisition de cette partie de foncier non concernée par l'aménagement mais qui présente un réel intérêt pour la Collectivité dans le cadre de la mise en application de l'orientation d'aménagement inscrite au PLUi.

Eu égard à l'intérêt général que représente la création d'un village résidentiel pour seniors qui répond au développement d'une offre adaptée (habitat, mobilité, sécurisation...) pour améliorer leur qualité de vie.

Considérant que l'acquisition du foncier résiduel permettrait à la collectivité d'envisager la réalisation d'une voirie qui favoriserait le désenclavement du quartier de Bel Air,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les lois n°82-213, du 2 mars 1982 et n°82-623 du 22 juillet 1982,

Vu la loi n°86-972 du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux Collectivités locales,

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

- autorise l'acquisition amiable, auprès du groupe SERENYA d'une parcelle de terrain non bâtie issue de l'emprise foncière définie par les parcelles cadastrées section AY N) 60,61,62,63 et 64 situées avenue François Mitterrand à Aix-sur-Vienne et représentant 18 250 m² (sur 47 342 m²) au prix de 11,50 €/m², soit un montant total de 209 875 €
- autorise Monsieur Le Maire, ou son représentant, à procéder aux formalités administratives et hypothécaires nécessaires à l'exécution de la délibération et à signer tous les actes subséquents à intervenir au nom et pour le compte de la Commune

A AIXE SUR VIENNE, le 10 décembre 2024

René ARNAUD

Xavier ABBADIE

Maire d'AIXE-SUR-VIENNE

Secrétaire de séance

mis en ligne le 20/12/2024

Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité du caractère exécutoire du présent acte ;
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Limoges dans un délai de 2 mois à compter du 12 décembre 2024, date de sa publication.