



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU 21 NOVEMBRE 2022**

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil municipal :  
le 15/11/2022

Publication :  
le 25/11/2022

**Délibération n° D-2022-423**

**Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "Pôle sports" -  
Suppression de la ZAC "Pôle Sports"**

**Président :**

**MONSIEUR JÉRÔME BALOGE**

**Présents :**

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur David MICHAUT, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

**Secrétaire de séance :** Sophie BOUTRIT

**Excusés ayant donné pouvoir :**

Monsieur Guillaume JUIN, ayant donné pouvoir à Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, ayant donné pouvoir à Madame Florence VILLES, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Jérôme BALOGE, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT

**Direction Action Coeur de Ville**

**Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "Pôle sports" -  
Suppression de la ZAC "Pôle Sports"**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

La création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Pôle Sports » a été approuvée par délibération du Conseil municipal du 24 juin 2005.

Après consultation, la signature d'une convention publique d'aménagement entre la Ville de Niort et Deux-Sèvres Aménagement (DSA) en date du 12 juillet 2005 a été établie pour une durée de 6 ans.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 26 janvier 2007. Un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique a été pris par le Préfet en date du 13 février 2007, pour une durée de 5 ans.

La convention publique d'aménagement concerne les aménagements de l'espace public qui s'étendent sur 122 hectares avec le programme des équipements publics composé essentiellement d'équipements d'infrastructures répondant aux besoins générés par le programme global de construction en voiries, réseaux humides, assainissement, réseaux secs et plantations.

Découlant du transfert des zones d'activités économiques, à compter du 1er janvier 2017, le rapport de la CLECT et le procès-verbal de transfert des équipements publics de la ZAE « Terre de Sport » à la Communauté d'Agglomération du Niortais, ont été approuvés en Conseil municipal du 18 décembre 2017.

Sont distinguées les deux entités composant la ZAC avec :

- d'une part le foncier à vocation loisirs et sports pour 71,22 ha ;
- d'autre part la ZAE pour 51,27ha.

Le 25 juillet 2020, la convention publique d'aménagement avec DSA est à expiration le programme de construction des équipements publics a été réalisé et le solde d'exploitation arrêté.

Le bilan de clôture de la Convention publique d'aménagement étant prochainement soumis à l'approbation du Conseil municipal, il y a lieu de procéder à la suppression de la ZAC « Pôle Sports ».

Conformément à l'article R311-12 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation établi par la Ville de Niort expose les motifs de la suppression de la ZAC « Pôle sports ».

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir ;

- approuver le rapport de présentation de suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Pôle Sports » ;
- autoriser la suppression de la ZAC « Pôle Sports » ;
- prendre acte des effets induits de la suppression de la ZAC ;

- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout acte et prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**LE CONSEIL  
ADOpte**

Pour :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

Le Maire de Niort

**Jérôme BALOGÉ**



## RAPPORT DE PRESENTATION

### Suppression de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « POLE SPORTS »



#### Table des matières

1. Historique de la ZAC « POLE SPORT » .....	2
1.1. Création de la ZAC .....	2
1.2. Dossier de réalisation .....	2
1.3. Traité de concession .....	2
2. Bilan de la ZAC .....	3
2.1. Bilan des constructions, équipements et travaux publics .....	3
2.2. Solde d'exploitation .....	4
3. Motif de la suppression .....	4

## 1. Historique de la ZAC « POLE SPORTS »

### 1.1. Création de la ZAC

La création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) «POLE SPORTS » a été approuvée par délibération du Conseil municipal du 24 juin 2005.

Après consultation, la signature d'une convention publique d'aménagement entre la Ville de Niort et Deux Sèvres Aménagement (DSA) en date du 12 juillet 2005 a été établie pour une durée de 6 ans.

Le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé le 26 janvier 2007. Un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique a été pris par le Préfet en date du 13 février 2007 pour une durée de 5 ans. Par arrêté du 9 Février 2012, le Préfet des Deux Sèvres en a prolongée la durée de validité de 5 années supplémentaires soit jusqu'au 9 Février 2017.

Surface de la ZAC 122 ha

La convention portant initialement sur une durée de 6 ans a été prorogée par avenant à 10 ans puis à 15 ans par un avenant n°6 approuvée par délibération du 20 décembre 2013 avec un achèvement en 2020.

Le 1er janvier 2017, les Communautés d'Agglomération deviennent compétentes de plein droit en matière de ZAE. C'est dans ce cadre qu'un protocole d'accord tripartite entre VDN/CAN/ DSA en date du 6 février 2017 fixe les principes de collaboration transitoire avant avenant de transfert de cession partielle de la convention publique d'aménagement concernant la partie ZAE.

- Distinction entre deux entités composant la ZAC :
  - o le foncier à vocation loisirs et sport pour 71,22 ha
  - o la Zone D'Activité Economique « TERRE DE SPORT » pour 51,27ha

Le 27 novembre 2017, la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) a rendu son rapport relatif à l'évaluation des charges découlant du transfert des zones d'activités économiques.

Le rapport de la CLECT et le procès-verbal de transfert des équipements publics de la ZAE « Terre de Sport » à la CAN, sont approuvés en Conseil Municipal du 18 décembre 2017.

En Conseil Municipal du 17 décembre 2019 est approuvé le CRAC rendant compte des réalisations 2018 et des prévisions 2019.

Le 25 Juillet 2020 la convention publique d'aménagement avec DSA est à expiration.

### 1.2. Dossier de réalisation

Le dossier de réalisation est approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 26 Janvier 2007, celui-ci comprend :

- Un rapport de présentation
- Le projet de programme prévisionnel des équipements publics
- Le projet de programme prévisionnel des constructions à réaliser
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération
- Les compléments à l'étude d'impact
- Le programme des équipements publics

Pour mémoire, le projet de programme des équipements publics approuvé en 2007, prévoyait la réalisation dans la zone, de :

- des constructions publiques (hors CPA – maîtrise d'ouvrage Ville de Niort) :
  - o un stade sportif et évènementiel de 12 000 places évolutif à 20 000 places

- une halle des sports
- un espace acrobatique et de vertige (intégré à la halle des sports)
- un centre de développement du sport
- un parc sportif extérieur (mail actif et parcours sportif)
- Des équipements publics (objet CPA – maîtrise d’ouvrage DSA) :
  - voiries : giratoires d’accès sur l’avenue de Limoges, voie de desserte interne à la ZAC,
  - aménagement des voiries existantes
  - stationnements publics liés aux constructions publiques
  - pôle d’échanges et des itinéraires de transports en commun avec arrêts de bus
  - axes de circulation pour modes doux : cycles, piétons, PMR
  - réseaux : gaz, électricité, eaux pluviales, eaux usées, eau potable, télécommunications, bassin de rétention
  - espaces publics : parvis aménagé halle et centre de développement du sport, zone de protection avifaune
  - signalétique, mobilier urbain
  - aménagement paysager

En conseil municipal du 20 juin 2011, le programme des équipements publics définitif est approuvé.

- Les aménagements de l’espace public s’étendent sur 122 hectares.
- Le PEP est composé essentiellement d’équipements d’infrastructures répondant aux besoins générés par le programme global de construction en voiries, réseaux humides, assainissement, réseaux secs et plantations.

### **1.3. Convention publique d’aménagement**

Après consultation, la signature d’une convention publique d’aménagement entre la Ville de Niort et Deux Sèvres Aménagement (DSA) en date du 12 juillet 2005 a été établie pour une durée de 6 ans. Elle a été prorogée par avenant à 10 ans puis à 15 ans par un avenant n°6 approuvée par délibération du 20 décembre 2013 avec un achèvement en 2020.

## **2. Bilan de la ZAC**

### **2.1. Bilan des constructions, équipements et travaux publics**

#### Programme de construction

Le programme global de construction a été réalisé.

#### Equipements publics et participations financières

Le programme des équipements publics tel que détaillé ci-dessus a été respecté. Les équipements publics ont été rétrocédés à la Commune.

La CPA a donné lieu à 9 avenants, 10 avances de trésorerie. Les 5 prêts accordés avec garantie d’emprunts par la Ville de Niort ont été remboursés.

Les dix financements par avances de trésorerie consenties par la Ville de Niort, collectivité concédante de l’opération, ont été remboursés.

De son côté, par délibération du Conseil Communautaire du 16 juin 2020 et du 11 avril 2022, Niort Agglo a procédé à la clôture de l'exercice de la ZAE, repris l'exploitation commerciale de la ZAE Terre de Sports et à ce titre a racheté à DSA, les terrains restants destinés à la commercialisation.

Toutes les participations financières prévues ont été acquittées.

## **2.2 Solde d'exploitation**

Le bilan financier de la ZAC « POLE SPORTS» établie par le concessionnaire DSA a été visé le 31 mars 2022 par un expert-comptable pour arrêt des comptes.

## **3. Motif de la suppression de la ZAC « POLE SPORTS»**

La suppression de la ZAC est justifiée par l'achèvement du programme de réalisation et la fin du traité de concession .

La décision de suppression de la ZAC fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 311-12 et R 311-5 du code de l'Urbanisme.

Elle aura pour conséquence :

- l'abrogation des éléments constitutifs de la ZAC : dossiers de création et de réalisation, cahier des charges de cession de terrains,
- le retour au droit commun de la fiscalité de l'urbanisme : le rétablissement de la taxe d'aménagement sur cette zone.