

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 8 DECEMBRE 2016

6

oOo

ZAC JEAN ZAY : APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION

oOo

RAPPORT

La ZAC Jean Zay a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 3 décembre 2015. Depuis, les études de programmation urbaine de la ZAC ont été affinées, le plan masse de l'opération a été également revu à la marge, mais sans modifier les principes du projet.

Le programme global de construction de 63 000 m² de surface de plancher se répartit de la façon suivante :

- 11 412 m² de logements étudiants soit 585 unités ;
- 36 000 m² de logements en accession à la propriété soit environ 536 unités ;
- 4 080 m² de logements sociaux soit environ 60 unités ;
- 4 196 m² de locaux à rez-de-chaussée dont 2 013 m² de locaux commerciaux ;
- 7 180 m² de locaux à usage d'équipements publics.

Les investissements publics inscrits dans le périmètre de la ZAC sont :

- Les réseaux et bassins de rétention : 2 250 000 € HT, financés à 100 % par la ZAC ;
- Les voiries (à rénover et à créer), les espaces publics piétons dont la place centrale et les espaces verts : 7 835 000 € HT, financés à 80 % par la ZAC ;
- Un parking en infrastructure de 268 places : 6 731 000 € HT, financé à hauteur de 75 % par la ZAC ;
- Un groupe scolaire de 12 classes : 7 040 000 € HT, financé à hauteur de 60 % par la ZAC ;
- Une crèche de 60 berceaux : 1 980 000 € HT, financée à hauteur de 80 % par la ZAC ;
- Un équipement intergénérationnel : 6 000 000 € HT, financé à hauteur de 20 % par la ZAC ;
- Des locaux pour les archives communales : 1 485 000 € HT, non financés par la ZAC ;
- Les frais de maîtrise d'œuvre de l'ensemble de ces postes.

Conformément aux termes de l'article L311.4 du code de l'Urbanisme, les constructeurs au sein de l'opération seront appelés à verser des participations au titre des permis de construire accordés, selon la répartition suivante :

- 603 € HT/m² de surface de plancher (SDP) pour les logements en accession à la propriété ;
- 150 € HT/m² SDP pour les locaux commerciaux et de services ;
- 200 € HT/m² SDP pour les logements étudiants ;
- 100 € HT/m² SDP pour les logements sociaux.

Au total, la ZAC participera à hauteur de 25 027 800 € HT au financement des équipements dont elle aura l'usage, la ville conservant en charge 15 133 613 € HT.

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir approuver le dossier de réalisation de la ZAC, le projet de programme des équipements publics, le projet de programme global des constructions à réaliser et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps.

OBJET : ZAC JEAN ZAY : APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION

Le CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants, R311-6 et suivants ;

VU sa délibération du 24 septembre 2015 arrêtant le bilan de la concertation et définissant les modalités de mise à disposition du dossier de création de la ZAC Jean Zay ;

VU ses délibérations du 3 décembre 2015 tirant le bilan de la mise à disposition du dossier de création de la ZAC Jean Zay et approuvant la création de la ZAC Jean Zay ;

VU le dossier de réalisation de la ZAC Jean Zay ;

CONSIDERANT la volonté de mise en œuvre dans les meilleurs délais du programme de la ZAC Jean Zay comprenant une surface de plancher (SDP) globale maximale de 63 000 m² permettant de réaliser 585 logements étudiants, 60 logements sociaux, 536 logements en accession, 2 013 m² de commerces et 1 975 m² de locaux à usage de services et 7 180 m² de locaux à usage d'équipements publics ;

Après en avoir délibéré ;

ARTICLE 1 – Approuve le dossier de réalisation de la ZAC Jean Zay, établi conformément aux dispositions de l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 – Approuve le projet de programme global des constructions d'une surface de plancher maximale de 63 000 m² permettant de réaliser 585 logements étudiants d'une surface de plancher de 11 412 m², 60 logements sociaux d'une surface de plancher de 4 080 m², 536 logements en accession à la propriété d'une surface de plancher de 36 000 m², 4 196 m² de locaux à rez-de-chaussée dont 2 013 m² de commerces et 7 180 m² de locaux à usage d'équipements publics.

ARTICLE 3 – Approuve le projet de programme des équipements publics qui seront réalisés à l'intérieur de la ZAC comprenant :

- les réseaux et bassins nécessaires à l'urbanisation de la ZAC,
- une nouvelle voie entre l'avenue Léon Blum et l'avenue Gallieni,
- le réaménagement de l'avenue Léon Blum, de l'avenue Gallieni, de la rue de la Renaissance et d'une partie de la rue La Fontaine ainsi que du parvis de la sous-préfecture,
- la création de mails et de venelles piétonnes intérieurs à la ZAC,
- l'aménagement d'une place piétonne de 4 300 m²,
- un parking en infrastructure de 268 places,
- un groupe scolaire de 12 classes,

- une crèche de 60 berceaux,
- un équipement intergénérationnel d'une surface de plancher de 2 000 m²,
- des archives communales d'une surface de plancher de 1 071 m².

Le tout constituant un investissement prévisionnel de 40 161 413 € HT incluant également les études, les honoraires et les frais relatifs aux emprises foncières des équipements et espaces publics à réaliser, financé par la ZAC à hauteur de 25 027 800 € HT.

ARTICLE 4 – Valide les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC échelonnées dans le temps incluant des participations des constructeurs conformes à l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme et à l'article 317 quater, annexe 2 du Code Général des Impôts, réparties de la façon suivante :

- 603 € HT/m² SDP pour les logements en accession à la propriété,
- 200 € HT/m² SDP pour les logements étudiants,
- 100 € HT/m² SDP pour les logements sociaux,
- 150 € HT/m² SDP pour les locaux commerciaux et de services.

ARTICLE 5 – Conformément aux dispositions de l'article R311-5 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le Département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Suivent les signatures

.....

Pour extrait conforme
Le Maire