

AFFAIRE N° 31/1 - Aménagement concerté du secteur de Moufia

Modification du schéma de structure et du dossier de création de la ZAC n° 1 de Moufia.

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Lors de votre session du 4 août dernier (affaire n° 2), vous avez adopté à l'unanimité le schéma de structure du secteur de Moufia présenté par la SEDRE, ainsi que le dossier de création d'une première Zone d'Aménagement Concerté à usage d'habitation et de services, portant sur 54 hectares et 650 logements nouveaux.

J'ai aussitôt transmis le dossier à Monsieur le Préfet en le priant de bien vouloir prendre l'arrêté portant création officielle de cette ZAC et devant permettre à la SEDRE, concessionnaire de la Commune dans cette opération, d'entreprendre l'étude du dossier de réalisation, préalable au démarrage effectif des travaux d'aménagement sur le terrain.

Or, à l'examen du dossier de création approuvé par le Conseil Municipal, la Direction Départementale de l'Équipement a cru devoir formuler certaines objections, considérant en particulier que l'étude de cette importante opération d'aménagement ne s'inscrivait pas clairement dans les grandes orientations d'urbanisme définies par ailleurs et que la concertation qui avait présidé à son élaboration n'avait pas été suffisamment large entre les différents services concernés.

De nouvelles réunions de travail ont donc eu lieu au cours des mois de Septembre, Octobre et Novembre, à l'issue desquelles diverses modifications ont été apportées par rapport aux options que vous aviez retenues, les principales d'entre elles étant :

- l'augmentation de la surface réservée aux zones d'activités,
- l'implantation d'un C.E.S. 900 (appelé à desservir à la fois Moufia et Bois de Nêfles) au centre de la zone, en contrebas du groupe scolaire et de la Mairie de Moufia;
- la modification du tracé des voiries secondaires en vue d'améliorer la desserte du centre, ainsi que la création d'une voie de liaison entre ledit centre et Bois de Nêfles (à hauteur du chemin Lefoulon);
- la densification des abords du centre (situé à proximité de la Mairie);
- enfin la modification du périmètre de la ZAC n° 1 dont la superficie juridique est portée à 70 hectares (au lieu de 54), au détriment de la future ZAC n° 2.

.../...

Compte tenu de ces modifications, le nouveau programme s'établit comme suit :

380 logements très sociaux	dont en ZAC n° 1 :	300
305 " sociaux	dont " " :	305
384 " peu aidés ou pas aidés (collectifs PLR, HLM et privés, individuels en accession à la propriété HLM et parcelles à lotir).	dont " " :	319

1.169 logements dont en ZAC n° 1 : 924 (au lieu de 650).

A ces logements s'ajoutent bien entendu tous les équipements scolaires, socio-éducatifs, sanitaires, sportifs, sociaux, etc... nécessaires à la vie du quartier, ainsi que divers bâtiments administratifs et des activités secondaires et tertiaires de toutes natures.

Le bilan prévisionnel de la ZAC n° 1 se trouve modifié comme suit :

(milliers de francs)	Dépenses	Recettes
Infrastructures: primaires :	9.157,6	9.157,6
secondaires :	28.203,0	28.196,0
Superstructures	9.267,5	9.267,5
Total	46.628,1	46.621,1

La participation communale à la réalisation de la ZAC n° 1 se montera à 17.022.000 francs se décomposant en :

- viabilité primaire :	6.790.000 F
- participation aux logements très sociaux (achats des terrains) :	4.200.000 F
- achat du terrain du C.E.S. 900 :	928.000 F
- superstructures :	5.104.000 F
	<hr/>
	17.022.000 F

.../...

Soit une participation moyenne annuelle (sur 4 ans au moins) voisine de 4 millions de francs, ce qui représente à peine 10 % du montant total des emprunts contractés annuellement par la Commune.

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues, je vous demande de bien vouloir :

- approuver le rapport de présentation et de synthèse du schéma de structure de Moufia;
- approuver le principe de la création de la ZAC n° 1 de Moufia, telle que définie dans son objet (ZAC à usage d'habitations et de services administratifs et para-administratifs) et dans son importance (70 hectares et 924 logements);
- approuver le périmètre de la zone tel qu'il ressort du plan joint au dossier de création;
- confier la réalisation de la ZAC n° 1 à la SEDRE par voie de concession en vertu des articles L. 321-1 et R. 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Je vous rappelle qu'en date du 19 Janvier 1977, vous avez déjà délibéré sur deux autres questions préalables à la création de la ZAC, savoir sur la mise à la charge des constructions au moins du coût des équipements visés à l'article 3 du décret n° 68-836 du 24 Septembre 1968 (c'est-à-dire corrélativement sur l'exclusion de la taxe locale d'équipement) et sur l'engagement de la Commune à faire face aux conséquences financières qu'implique le jeu des articles L. 123-6 et L. 123-9 du Code de l'Urbanisme (c'est-à-dire l'obligation éventuelle pour la Commune d'acquiescer les terrains dans les cas de sursis à statuer suivis de refus du permis de construire).

LE MAIRE - Mesdames et Messieurs, je vous sou mets le rapport dont lecture vien de vous être donnée.

LE MAIRE - Monsieur FEUGA pouvez-vous nous donner des explications sur le plan qui nous est présenté ?

M. FEUGA rapelle que la ZAC de Moufia a pour but de maîtriser et d'organiser le développement urbain du secteur de Sainte-Clotilde dans les années à venir. Il situe sur plans l'emplacement de la future ZAC par rapport aux agglomérations existantes (Chaudron, Bois de Nèfles, Moufia), aux grands projets de voirie (Boulevard Sud avec deux échangeurs desservant la rocade primaire de la ZAC et aux zones d'activités existantes (Patates à Durand, Chaudron) ou projetées (prolongement vers le Sud de la Zone d'Entrepôts du Chaudron le long de la ravine du même nom).

M. FEUGA expose ensuite sur plans les principales modifications apportées au schéma de structure de la ZAC proprement dite :

- extension des zones d'activités, notamment au Nord-Est de la zone .
- implantation d'un CES 900 au centre de la zone, en contrebas du groupe scolaire (un autre CES de 600-élèves devra être construit pour la Bretagne et Domenjod)
- modification du réseau de voirie secondaire pour améliorer la desserte du centre depuis le nord et depuis Bois de Nèfles
- densification aux abords du centre.

.../...

Il est souligné que le " centre " de A la ZAC de Moufia est appelé à assurer un niveau des services supérieurs à celui qu'offrent actuellement les centres secondaires de Moufia, Bois de Nèfles, ce qui explique le souci des urbanistes de bien le desservir et de créer à ses abords une densité de logements plus importante qu'ailleurs.

M. FEUGA termine son exposé en expliquant les limites respectives des ZAC n° 1 et n° 2 et précise que le contenu de la ZAC n° 2 dépendra pour une large part de l'utilisation qui sera faite des vastes terrains réservés pour le Centre Hospitalier et le Centre Universitaire.

Le périmètre juridique proposé appelle une remarque visant à ce que soit exclue de la ZAC le lotissement BONIN situé chemin Bancoul et dont un seul lot n'est pas encore construit.

M. GERARD - Comme les participants de la ZAC doivent contribuer aux travaux de viabilité, il faudrait que ce dossier soit approuvé dès que possible pour que la Commune puisse se faire payer.

LE MAIRE - Le dossier principal a déjà ^{été} approuvé. Il s'agit aujourd'hui d'approuver des modifications.

LE MAIRE - Mesdames et Messieurs, je mets aux voix le rapport ci-dessus.

LE CONSEIL MUNICIPAL, A LA MAJORITE (moins la voix de M. AFFEJEE Jack qui s'est abstenu) décide d'exclure le lotissement BONIN (Chemin Bancoul) du périmètre juridique de la ZAC.

du
Saint-Denis le 6 avril 1978
Pour le Maire
le Secrétaire Général
Signé: Patrice ROCHER
une copie certifiée conforme
à l'inspecteur de la coordi.
nation de l'aménagement du
territoire et des équipements
A. ROCHETEAU