

Séance publique du 10 janvier 2007

Délibération n° 2007-3856

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Tassin la Demi Lune

objet : **ZAC du Centre - Convention de participation financière passée avec la société Cogedim-Ric et la SERL**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Conseil,

Vu le rapport du 19 décembre 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté a approuvé, par délibération n° 2004-1632 en date du 26 janvier 2004, le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre à Tassin la Demi Lune.

Par délibération en date du 21 juin 2005, le conseil de Communauté a approuvé le nouveau montage opérationnel de l'opération, la modification du programme des équipements publics (PEP), la modification du bilan de ZAC et sollicité, sur cette opération, une déclaration d'utilité publique (DUP).

Cette opération, qui couvre une superficie de 4,7 hectares, vise à la restructuration du centre-ville de Tassin la Demi Lune en offrant des espaces publics de qualité, en densifiant et en diversifiant la trame urbaine et en renforçant l'attractivité commerciale.

Le programme de construction est estimé à 37 300 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) répartis entre :

- 27 800 mètres carrés de logements dont 20 % environ à vocation sociale,
- 9 500 mètres carrés de commerces, d'activités tertiaires ou artisanales dont une moyenne surface alimentaire d'environ 1 500 mètres carrés de surface de vente.

Le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC prévoit la réalisation :

- des voies permettant la recomposition des îlots et ouvrant les terrains à l'urbanisation : mail, dévoiement de l'avenue du Maréchal Leclerc, voie de liaison entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue Lauterbourg, voie de liaison entre le mail et l'avenue Charles de Gaulle,
- la restructuration et l'extension de la place Hippolyte Pérabut.

Le bilan financier prévisionnel s'équilibre en dépenses et recettes à 26 738 000 € HT.

Bilan de l'opération			
Dépenses (en € HT)		Recettes (en € HT)	
études générales	254 000	cessions emprises publiques	6 040 000
acquisitions foncières	16 694 000	cession charges foncières	8 822 000
travaux	5 271 000	participations privées	1 045 000
frais généraux	774 000	participation Communauté urbaine - équilibre	9 200 000
rémunération aménageur	907 000	participation Ville - équilibre	1 267 000
frais financiers	2 838 000	participation Ville - foncier	364 000
total des dépenses	26 738 000	total des recettes	26 738 000

Aux termes de la délibération en date du 26 janvier 2004 susvisée, il a été notamment indiqué ce qui suit : *"il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur de la ZAC sont exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE). Aussi, afin que les propriétaires qui n'acquièrent pas leur terrain de l'aménageur, participent au financement des équipements publics, il est prévu, selon l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, qu'ils signent avec la Communauté urbaine une convention de participation. Chaque convention fera l'objet d'une délibération du conseil de Communauté. La participation pourra être perçue par l'aménageur."*

Conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, cette convention précise les conditions de participation au coût d'équipement de la zone. Elle constitue une pièce obligatoire des dossiers de demande de permis de construire.

La société Cogedim-RIC est actuellement propriétaire de plusieurs parcelles situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC, cadastrées selon la section AR n° 30, 32, 34, 311, 312, 313, 314, 315, 316 et 317. La société Cogedim-RIC projette de construire sur ces terrains environ 7 500 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) de logements et d'activités.

Il est proposé de mettre au point une convention relative à la réalisation de l'ensemble de ce programme. Cette convention a donc pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation du constructeur au coût des équipements publics de la zone, profitant aux futurs usagers et habitants de la construction projetée.

Le montant de la participation de la société Cogedim-RIC est ainsi fixé à 110 € HT par mètre carré de SHON autorisé par le permis de construire. Cette participation sera versée directement à l'aménageur ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve la convention fixant les conditions de participation financière des constructeurs au coût des équipements de la ZAC du Centre à Tassin la Demi Lune pour le programme de construction envisagé sur les parcelles, propriété de la société Cogedim-RIC.

2° - Fixe à 110 € HT par mètre carré de SHON autorisé par le permis de construire, le montant de la participation due par la société Cogedim-Ric, qui sera versée à l'aménageur de la ZAC.

3° - Autorise monsieur le président de la Communauté urbaine à signer la convention avec la société Cogedim-Ric et la SERL.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,