



RAPPORT DE PRESENTATION

EXPOSE DES MOTIFS JUSTIFIANT LA SUPPRESSION DE LA ZAC DE LA VARENNE
(R311-12 du Code de l'Urbanisme)

I - ORIGINES

Objectifs poursuivis

La Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Varenne a été initiée dès le milieu des années 70. Toutefois, eu égard aux difficultés de commercialisation de la ZAC du Couriat, sa mise en œuvre a été reportée d'une dizaine d'années.

Les objectifs de cette ZAC étaient les suivants :

- Donner une vie et une identité au quartier en créant un centre attractif avec des commerces et des équipements de proximité ;
- Restructurer les différentes urbanisations des quartiers est en créant une liaison nord-sud « inter-quartiers » reliant la route d'Ennezat à l'avenue du Stade ;
- Produire des logements locatifs sociaux de qualité ;
- Créer une cohésion sociale en associant à l'élaboration du projet d'aménagement les habitants et associations du secteur.

Dates clés

- ✗ Lancement de la création de la ZAC : conseil municipal du 27 mars 1986 ;
- ✗ Approbation de la création de la ZAC et validation d'un traité de concession au bénéfice de l'OPAC du Puy-de-Dôme pour une durée de 6 ans : conseil municipal du 26 septembre 1986 ;
- ✗ Approbation du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC : Arrêté préfectoral du 15 octobre 1986 ;
- ✗ Prorogation du traité de concession (devenu convention publique d'aménagement) par avenants des 31 mars 1993, 17 avril 2000, 5 décembre 2001, 21 novembre 2005 et 23 mai 2008 ;
- ✗ Délibération approuvant le bilan de clôture de la ZAC : 20 novembre 2009.

Programme de la ZAC

Le programme d'origine de la ZAC prévoyait la création de 241 logements répartis comme suit :

- 148 logements locatifs ;
- 78 logements en accession groupée / lots libres ;
- 15 logements de gendarmerie ;

En outre, était prévue la réalisation d'une maison de quartier, d'une salle culturelle, de locaux commerciaux, et d'aires de jeux.

La dernière modification du programme de la ZAC, déterminée en 2001, a conduit à la modification n°4 du POS devenu PLU. Cette modification a été validée par délibération du conseil municipal du 28 juin 2002.

Le programme définitif de la ZAC prévoyait la réalisation de 266 logements répartis comme suit :

- 167 logements locatifs ;
- 11 logements en accession sociale ;
- 73 lots libres ;
- 15 logements de gendarmerie.

Concernant les autres locaux et équipements initialement prévus, seuls étaient conservés la salle culturelle et les aires de jeux. Le programme a en outre inclus un foyer APF.

La SHON totale autorisée sur la ZAC se porte à 9 650 m².

II - BILAN FINANCIER

Le bilan de liquidation de la ZAC de la Varenne a fait l'objet d'une délibération en conseil municipal du 20 novembre 2009. Cette délibération donne quitus à l'OPHIS concernant ses missions d'aménageur de la ZAC.

Ce bilan fait apparaître le solde positif de 44 838,09 € avec une participation de la ville à cette opération, prévue au titre de la réalisation des équipements publics, pour un montant global de 540 500,09 €.

Le tableau ci-dessous reprend ainsi le bilan de clôture simplifié arrêté au 30 avril 2006 :

| Dépenses | Total € TTC | Recettes | Total TTC |
|----------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Libération des sols | 121 497,95 | Logements locatifs | 1 137 566,90 |
| Travaux | 2 666 636,04 | Vente de lots | 1 263 068,51 |
| Autres frais | 146 524,06 | Autres constructeurs | 349 493,95 |
| Etudes | 95 180,47 | Participation Ville Riom | 540 500,09 |
| Frais de société | 129 278,15 | Autres subventions | 38 112,25 |
| Frais de commercialisation | 15 533,94 | | |
| Frais financiers | 142 640,07 | | |
| TOTAL Dépenses | 3 317 290,68 | TOTAL Recettes | 3 328 741,70 |
| dont TVA | 463 087,76 | dont TVA | 63 860,92 |

Détermination du crédit TVA à récupérer

TVA encaissée sur recettes : 63 860,92
TVA prorata 21 % sur dépenses : 97 248,43
Crédit TVA à récupérer : 33 388,00

Résultat

Total Recettes HT : 3 264 880,75
Total Dépenses proratisées : 3 220 042,66
SOLDE DE LA ZAC : 44 838,09

III – ZONAGE ET REGLEMENT APPLICABLES (Cf. cartographie en annexe)

En application de l'article L311-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC est devenu caduc suite à l'approbation du PLU par délibération du 2 septembre 2005.

Le document d'urbanisme applicable au périmètre de la ZAC depuis cette date est donc le PLU (zonages UD et UC).

IV – MOTIFS JUSTIFIANT LA SUPPRESSION DE LA ZAC

Le bilan de liquidation de la ZAC a été approuvé en 2009, au vu de la réalisation effective du dernier programme d'équipements et de logements validé entre la commune et l'OPHIS.

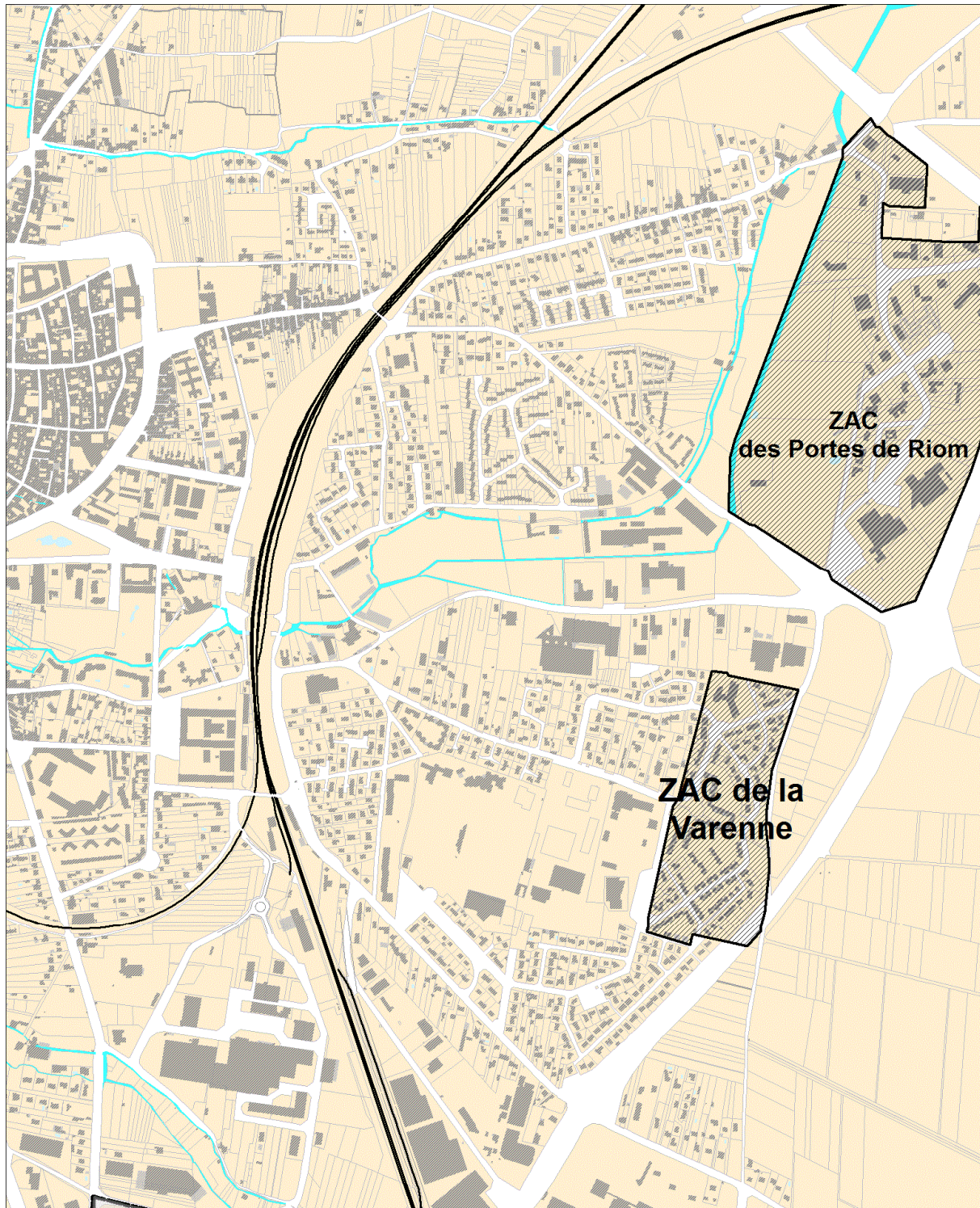
De fait, la suppression de cette ZAC est justifiée par cet achèvement du programme.

La suppression de la ZAC aura pour conséquence :

- L'abrogation des éléments constitutifs de la ZAC (dossiers de création et de réalisation), hors cahiers des charges de cession de terrain signés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU de 2000 qui resteront applicables (L311-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- le retour au droit commun de la fiscalité de l'urbanisme avec le rétablissement de la taxe d'aménagement (anciennement taxe locale d'équipement).



conseil municipal du 19 septembre 2016

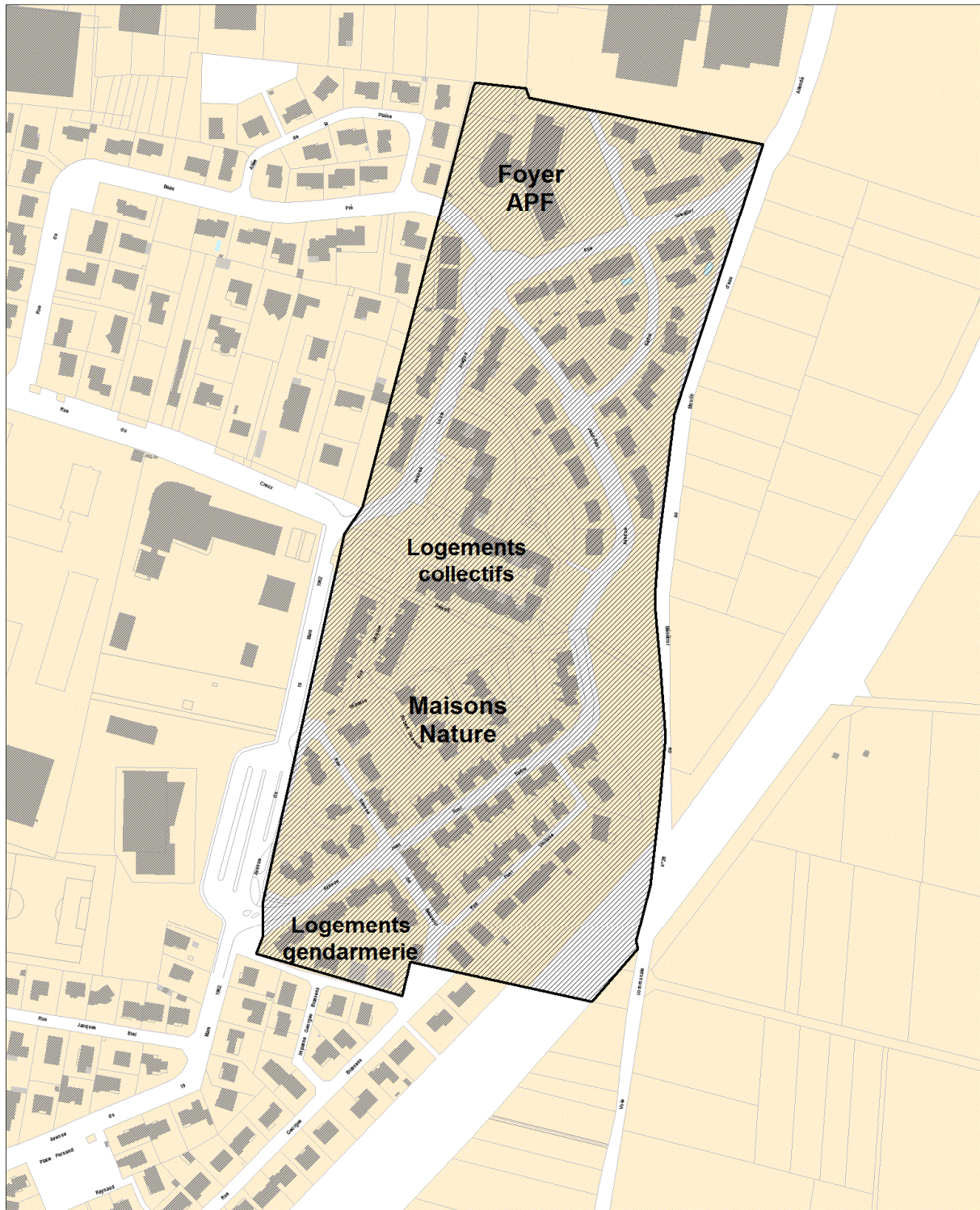


Source : DGFIP 2015

1/10 000

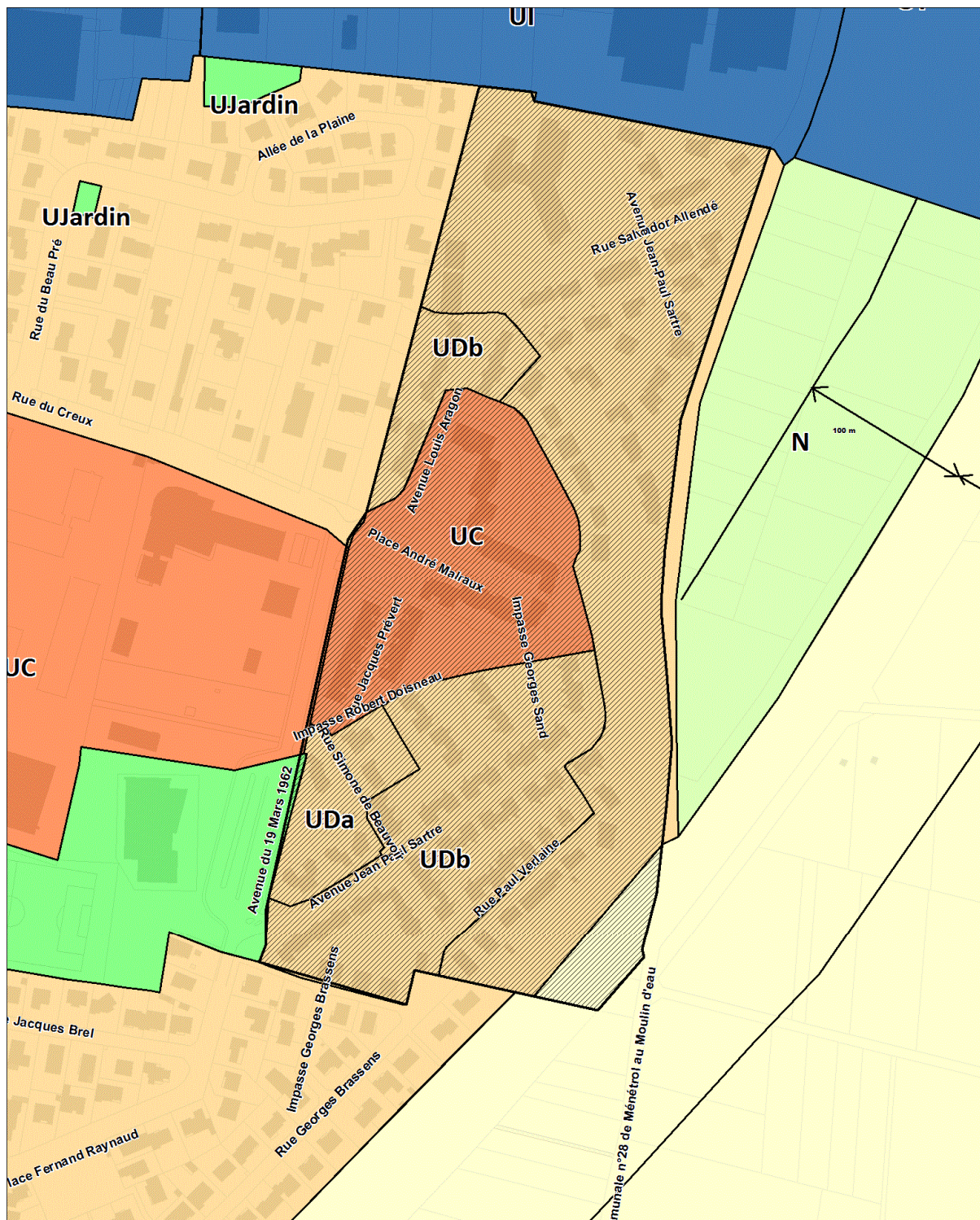


conseil municipal du 19 septembre 2016



Source : DGFIP 2015

1/3 000



Source : DGFIP 2015

1/3 000