



Commune de LA ROCHE VINEUSE

Zone d'Activités "En Darèze"

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC



Commune de **LA ROCHE VINEUSE**

Zone d'Activité "En Darèze"

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

PIECES DU DOSSIER

- 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION
- 2 PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS
- 3 PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION
- 4 PROGRAMME DES TRAVAUX ET ESTIMATIF DES DÉPENSES
- 5 BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL



Commune de
LA ROCHE VINEUSE

Zone d'Activité "En Darèze"

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

M A I R I E
LA ROCHE VINEUSE



Commune De LA ROCHE VINEUSE

Zone d'Activités « En Darèze »

Dossier de réalisation de ZAC

Rapport de présentation

I. HISTORIQUE

L'objectif de la Collectivité

Permettre la poursuite du développement économique de la Commune de LA ROCHE VINEUSE en mettant sur le marché des terrains aménagés d'une superficie globale d'environ 2,7 hectares (dont 2,25 ha cessibles) destinés avant tout aux artisans soucieux d'assurer leur développement sur le territoire de la Commune.

En effet, d'une part, les demandes d'implantation sur la commune de LA ROCHE VINEUSE sont régulières, notamment de la part des artisans, et d'autre part les terrains affectés au développement économique sont maintenant plus rares compte tenu de l'inondabilité des terrains le long de la RCEA.

La volonté des élus de créer une zone d'activités

Les élus de la Commune de LA ROCHE VINEUSE ont donc exprimé, dès la réflexion sur la mise au point du PLU en 2013, leur ferme volonté de créer un secteur permettant de répondre à l'objectif exprimé ci avant, à savoir permettre le développement économique endogène et exogène et notamment pour les artisans locaux désirant se développer tout en restant sur le territoire de la Commune.

Dans le cadre de la mise au point du PLU le choix s'est porté sur le site « En Darèze ».

La création d'une zone d'activités s'est donc imposée aux yeux des élus de la Commune de LA ROCHE VINEUSE.

La Commune de LA ROCHE VINEUSE a donc décidé lancer ce projet d'aménagement en privilégiant la procédure de ZAC pour sa souplesse quant à la commercialisation des terrains aménagés.

Les atouts de la situation de la Commune

La Commune de LA ROCHE VINEUSE a l'avantage d'être située à proximité de la banlieue Mâconnaise (10 km environ).

Située le long de la RN79, elle bénéficie d'une bonne accessibilité routière autant vers l'ouest (RN79) que vers le nord, le sud et l'est via les autoroutes A6, A406 et A40.

Cet atout est cependant altéré par la nécessité de traverser le centre bourg de la commune pour accéder au site.

Le projet d'aménagement

Le projet d'aménagement porte donc sur la création d'une ZAC Communale à vocation d'activités économiques dite Zone d'Activités « En Darèze » sise entièrement sur le territoire de la Commune de LA ROCHE VINEUSE.

Le site concerné par la création de cette ZAC se situe à la sortie du centre bourg, le long de la RD 85 en direction des Communes de VERZÉ et IGÉ.

La superficie de la ZAC est d'environ 2,7 ha.

Il s'agit de terrains agricoles actuellement exploités en culture dans le prolongement d'un terrain sur lequel est construit un bâtiment d'activité artisanale de carrosserie PL.

Le périmètre est délimité de la manière suivante :

- au nord et à l'ouest par des champs cultivés
- à l'est, par la RD85
- au sud, par l'entreprise de Carrosserie PL

L'accès principal se situera au point haut de la RD 85 à la sortie du bourg.

Cet accès sera étudié de manière à faciliter les accès/sorties et à ralentir le trafic des véhicules lourds, qui est déjà important du fait de la carrière à IGÉ.

L'étude hydraulique prévoit la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales en limite nord ouest de l'opération avant rejet dans l'exutoire naturel.

Outre les travaux classiques de viabilité des terrains commercialisables, le projet d'aménagement inclut :

- l'aménagement de l'accès principal sur la RD 85 à la sortie du bourg comme évoqué ci dessus.
- des travaux d'aménagement de la voirie principale assortie de cheminements piétonniers avec liaison possible vers le centre bourg
- L'aménagement paysager soigné à l'entrée de la zone et en limite nord de façon à créer une lisière végétale scindant zone d'activité / zone agricole.
- La création d'un bassin de rétention des eaux pluviales en limite nord ouest de l'opération avant rejet dans l'exutoire naturel

L'urbanisme

L'ensemble du site est classé en zone 1AUX du PLU de la Commune de LA ROCHE VINEUSE.

Une modification du PLU sera faite afin mettre celui-ci en compatibilité avec le projet de ZAC, notamment relativement aux orientations d'aménagement définies au PLU actuel.

II. LA PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT : LA CRÉATION DE LA ZAC

Le lancement de la procédure

Pour aménager ce site, et comme indiqué ci-avant, la Commune de la ROCHE VINEUSE a décidé de mettre en œuvre une procédure de ZAC sur l'ensemble du périmètre retenu.

Le pilotage et la coordination des études préalables

Par délibération de son conseil municipal en date 07 mars 2014, la Commune de LA ROCHE VINEUSE a décidé d'engager la procédure de création de cette ZAC.

Conformément aux dispositions de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain dite loi SRU, en application depuis le 01/04/01, la Commune du LA ROCHE VINEUSE a confié par voie de mandat, à la SEMA (Convention du 29/04/2014), la mission de piloter et coordonner les études préalables à la création et à la réalisation ultérieure de la ZAC.

L'élaboration d'un projet, la concertation publique légale et le bilan de la concertation

Après choix des différents partenaires pour les études spécialisées (études de sols, dossier cas par cas pour l'étude d'impact, étude hydraulique, étude VRD, étude d'urbanisme, diagnostic foncier...) et engagement des premières études permettant d'élaborer un projet d'aménagement cohérent, la Commune de LA ROCHE VINEUSE a décidé, par délibération de son conseil municipal en date du 27 février 2015, d'engager la concertation publique préalable à la création de la ZAC et a défini les modalités de cette concertation.

Une réunion publique a eu lieu à LA ROCHE VINEUSE le 1^{er} avril 2015.

Cette réunion avait pour but d'informer la population et de présenter le projet.

Le dossier de présentation du projet a été mis à disposition en mairie du 02 avril 2015 au 17 avril 2015, avec tenue d'un cahier de doléances.

Cette concertation a suscité beaucoup d'intérêt et aucune opposition majeure à la réalisation du projet n'a été clairement exprimée.

Le conseil municipal de la Commune de LA ROCHE VINEUSE a tiré le bilan de cette concertation en sa séance du 23 avril 2015.

La création de la ZAC

Le Conseil Municipal en sa même séance du 23 avril 2015 a pris connaissance du dossier de création de ZAC élaboré par la SEMA dans le cadre de sa mission.

Conformément aux dispositions de l'article R 122-3 du Code de l'Environnement et compte tenu de la superficie du projet, un dossier au titre du dit cas par cas a été déposé auprès de la DREAL pour recueillir son avis sur la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact. Par arrêté en date du 09 février 2015, le préfet a conclu à la non soumission du projet à étude d'impact.

Le dossier de Création ainsi élaboré a été approuvé par le Conseil Municipal du 23 avril 2015.

III. LA POURSUITE DE LA PROCÉDURE : LE DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC LE CHOIX DE L'AMÉNAGEUR

La poursuite des études préalables

Simultanément à la création de la ZAC, les études techniques détaillées ont été finalisées et ont permis l'élaboration d'un avant projet sommaire des voiries, réseaux divers et aménagements paysagers incluant le chiffrage de l'ensemble des dépenses prévisionnelles nécessaires pour l'aménagement de la dite ZAC.

Sur cette base d'estimations et après définition des surfaces cessibles, la SEMA, dans le cadre de sa mission, a procédé aux études financières permettant à la Commune d'appréhender dans quelles conditions financières la réalisation de l'opération pouvait intervenir.

Ces conditions financières préalables ont été validées par la Commune de LA ROCHE VINEUSE simultanément à la création de la ZAC.

Le dossier de réalisation de la ZAC

Sur la base de ces documents financiers, la SEMA a préparé le présent dossier de réalisation de la ZAC.

Ce dossier est constitué des pièces suivantes :

- a. Rapport de présentation
- b. Programme des équipements publics
- c. Programme global de construction
- d. Programme des travaux et estimatif des dépenses

e. Bilan financier Prévisionnel

Ce dossier de réalisation est soumis à l'approbation du Conseil Municipal en date du 29 mai 2015.

Les autres dossiers réglementaires

Par ailleurs sera établi le dossier de déclaration au titre de l'article L 214 du code de l'environnement (dossier loi sur l'eau).

De même, le cas échéant, en fonction du résultat des négociations qui seront engagées pour l'acquisition des terrains privés, sera élaboré le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour permettre à l'aménageur de mener à bien sa mission d'acquisition des terrains si besoin par voie judiciaire.

Le choix de l'aménageur

A l'appui des ces documents techniques et financiers, la Commune de LA ROCHE VINEUSE lancera une consultation publique en vue du choix d'un aménageur.

Cette procédure sera lancée dans le respect des articles R.300-11-7 et suivant du Code de l'Urbanisme.



Commune de **LA ROCHE VINEUSE**

Zone d'Activité "En Darèze"

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

2 PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



COMMUNE DE LA ROCHE VINEUSE ZAC "EN DAREZE"

DOSSIER DE RÉALISATION

PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

NATURE	MAITRE D'OUVRAGE REALISATION	GESTIONNAIRE ULTERIEUR	COUT EN K€ TTC	CALENDRIER PREVISIONNEL REALISATION	FINANCEMENT PREVISIONNEL	
					COLLECTIVITE	CESSIONS
<u>1-EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE</u>						
VOIRIE A CRÉER ET RESEAUX DIVERS	AMENAGEUR	COMMUNE + CONCESSIONNAIRES	550	2015/2016	281	268
AMENAGEMENTS PAYSAGERS VOIRIE ET ESPACES PUBLICS	AMENAGEUR	COMMUNE	37	2015/2016	19	18
<u>2-EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE REPONDANT AUX BESOINS DE L'OPERATION</u>						
AUCUN ÉQUIPEMENT PRÉVU	-	-	-	-	-	-
<u>3-EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE PREVUS DANS LA ZAC ET FAISANT PARTIE DU PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION</u>						
AUCUN ÉQUIPEMENT PRÉVU	-	-	-	-	-	-
<u>4-AUTRES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE PREVUS DANS LA ZAC ET FAISANT PARTIE DU PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION</u>						
AUCUN ÉQUIPEMENT PRÉVU	-	-	-	-	-	-



Commune de LA ROCHE VINEUSE

Zone d'Activité "En Darèze"

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

3 PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION



COMMUNE DE LA ROCHE VINEUSE ZAC "EN DAREZE"

DOSSIER DE RÉALISATION

PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

BILAN DES SURFACES	M2	M2
SURFACE GLOBALE ZAC		27 000,00
VOIRIE EXISTANTE CONSERVÉE		0,00
FONCIER CONSERVÉ (NON ACQUIS)		0,00
SURFACE DU FONCIER A ACQUÉRIR		31 187,00
DONT TERRAINS PRIVÉS EN ZAC	27 000,00	
DONT TERRAINS PRIVÉS HORS ZAC	4 187,00	
		31 187,00
VOIRIES + ESPACES LIBRES + ÉQUIPEMENTS PUBLICS		4 700,00
FONCIER CONSERVÉ (NON ACQUIS)		22 300,00
SURFACES CESSIBLES		27 000,00
SECTEUR ACTIVITES		
PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION	M2	M2
(SURFACES MAXIMALES)		
SDP MAXIMUM PREVUE		15 610,00
BASE D'UN SECTEUR ACTIVITES AVEC UN COS DE 0,70		



Commune de
LA ROCHE VINEUSE

Zone d'Activité "En Darèze"

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

4 PROGRAMME DES TRAVAUX ET ESTIMATIF DES DÉPENSES

Maîtrise d'Ouvrage
COMMUNE DE LA ROCHE VINEUSE / SEMA

PROJET DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Commune de LA ROCHE VINEUSE - "En DAREZE"
Estimation des travaux de viabilisation du 16/03/2015
Création de 5 lots constructibles

Total TERRASSEMENTS		19 030,00 €
Total VOIRIE		183 128,00 €
Total TRANCHEES EAU POTABLE		6 800,00 €
Total TRANCHEES EAUX USEES - PLUVIALES		10 180,00 €
Total EAUX USEES		19 820,00 €
Total EAUX PLUVIALES		30 210,00 €
Total ESPACES VERTS		26 639,00 €
Total TRANCHEES RESEAUX SECS		21 320,00 €
Total RESEAU TELECOM / INTERNET HAUT DEBIT		9 730,00 €
Total RESEAU EDF - GDF		1 700,00 €
Total RESEAU D'ECLAIRAGE		16 330,00 €
	TOTAL - HT	344 887,00 €
	TVA 20 %	68 977,40 €
	TOTAL - TTC	413 864,40 €
AUTRES COUTS		
Prestation Concessionnaire TELECOM (estimation)		2 000,00 €
Prestation Concessionnaire ERDF (estimation)		41 000,00 €
Prestation Concessionnaire AEP (estimation)		12 000,00 €
	TOTAL AMENAGEMENT - H.T.	399 887,00 €
	TVA 20 %	79 977,40 €
	TOTAL - TTC	479 864,40 €



Commune de **LA ROCHE VINEUSE**

Zone d'Activité "En Darèze"

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

5 BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

**BILAN FINANCIER
PLAN DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNEL
DÉTAIL DÉPENSES RECETTES**



Commune de LA ROCHE VINEUSE

ZAC "EN DARÈZE" **DOSSIER DE RÉALISATION** **BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL**

TABLEAU EN K€

ACTIF

POSTES DE DEPENSES	SITUATION PRÉVISIONNELLE EN FIN D'OPÉRATION
ACQUISITIONS	142
ETUDES	0
TRAVAUX+DIVERS	564
FRAIS FINANCIERS	21
REMUNERATION	46
TVA DEDUCTIBLE	-94
TOTAL DEPENSES	678
REMBOURSEMENT AVANCES	0
REMBOURSEMENT EMPRUNTS	200
TOTAL DECAISSEMENTS	878
DISPONIBILITÉS	0

PASSIF

POSTES DE RECETTES	SITUATION PRÉVISIONNELLE EN FIN D'OPÉRATION
CESSION AUX TIERS	435
PARTICIPATIONS VILLE	300
PARTICIPATIONS AUTRES	0
PRODUITS DE GESTION	0
TVA COLLECTEE	-57
TOTAL RECETTES	678
MOBILISATION AVANCES	0
MOBILISATION EMPRUNTS	200
TOTAL ENCAISSEMENTS	878
DISPONIBILITÉS	0



LA ROCHE VINEUSE - ZAC EN DARÈZE

SEMA / DOSSIER DE RÉALISATION / DÉTAIL DEPENSES RECETTES

DETAIL DES ACQUISITIONS				<31/12/14	2015				2016	AU DELA
NATURE	SURFACE	PU €/M2	K€ TTC		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4		
ENSEMBLE DU SITE	31 187	3,50	109,15					54,58	54,58	0,00
ÉVICTION EXPLOITANT	31 187	0,40	12,47					6,24	6,24	0,00
DIVERS+IF			20,00		7,00	7,00	2,00		1,00	3,00
TOTAL	62 374	2,27	141,63	0,00	0,00	7,00	7,00	62,81	61,81	3,00

DETAIL DES ETUDES				<31/12/14	2015				2016	AU DELA
NATURE	FOURNISSEUR	ENGAGT	K€ TTC		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4		
100% SUR MANDAT D'ÉTUDES SEMA										
TOTAL			0,00							

DETAIL DES DEPENSES				<31/12/14	2015				2016	AU DELA
NATURE	PREV GLOB	ENGAGT	K€ TTC		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4		
TRAVAUX VRD										
VRD			380,00					38,00	323,00	19,00
TÉLECOMMUNICATIONS			2,00					2,00		0,00
ERDF			49,00					24,50	24,50	0,00
AEP			14,00					7,00	7,00	0,00
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS										
AMÉNAGT			30,00						22,50	7,50
MOE			29,00		0,00	0,00	0,00	4,00	23,00	2,00
GÉOMÈTRE			10,00				1,00	2,00	5,00	2,00
IMPRÉVUS ET DIVERS			50,00		0,00	0,00	0,00	3,23	17,38	29,40
TOTAL			564,00	0,00	0,00	0,00	1,00	80,73	422,38	59,90

DETAIL DES RECETTES				<31/12/14	2015				2016	AU DELA
ACQUEREUR	SURFACE M2	K€ TTC	PU HT/M2		TRIM 1	TRIM 2	TRIM 3	TRIM 4		
PRIX CESSION			17,00							
TERRAIN 1 (VITICULTEUR)	3 900	76,11	17,00					6,34	69,77	0,00
TERRAIN 2 (VITICULTEUR)	3 250	63,43	17,00					5,29	58,14	0,00
TERRAIN 3	6 030	117,68	17,00							117,68
TERRAIN 4	4 850	94,65	17,00						94,65	0,00
TERRAIN 5	4 270	83,33	17,00						6,94	76,39
TOTAL	22 300	435,21		0,00	0,00	0,00	0,00	11,63	229,51	194,07

SEMA

mai-15