

Le 08/12/2016 à 19h30

Le conseil communautaire, dûment convoqué par madame la présidente conformément aux dispositions de l'article L.5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni dans la salle du conseil de la communauté d'agglomération de Beauvaisis.

PRESIDENT Madame Caroline CAYEUX

PRESENTS *Madame CAYEUX, Monsieur DEVILLERS, Monsieur JULLIEN, Monsieur HEDIN, Monsieur PIA, Monsieur CHRISTIAENS, Monsieur LOCQUET, Monsieur DORIDAM, Monsieur TOPIN, Monsieur TABOUREUX, Monsieur BOITEL, Madame ABLA, Madame DELAPLACE, Monsieur DEGROOTE, Monsieur BRACQUART, Monsieur MARCHETTI, Monsieur SADOWSKI, Monsieur VANDEBURIE, Monsieur DURIEZ, Monsieur BOURGEOIS, Madame LESURE, Monsieur DE SAINTE MARIE, Monsieur COURTOIS, Monsieur DRUJON, Monsieur POLLE, Monsieur BILLORE, Madame LEFEVRE, Monsieur CHATELET, Monsieur MICHELINO, Monsieur OGUEZ, Monsieur VERSCHAEVE, Monsieur LIONNET, Madame BRAMARD, Monsieur BAILLY, Madame GEOFFROY, Monsieur SAJOT, Madame GAUCHERAND, Madame ROUIBI-GEFFROY, Monsieur PAILLART, Madame CAPGRAS, Madame VASSAL, Madame MARTIN, Monsieur VIGUIER, Madame PARAGE, Monsieur DELAERE, Madame SENOL, Monsieur LIEVAIN, Monsieur VIBERT, Monsieur GASPART, Monsieur NEKKAR, Madame NAKIB, Monsieur TABARY, Monsieur NARZIS, Monsieur RAHOUI, Monsieur LAGHRARI, Madame KABILE, Monsieur MIRON, Monsieur SALITOT.*

SUPPLEANTS .

ABSENTS *Monsieur CORDIER, Monsieur DESIREST, Madame GUYOT, Madame THIERRY, Monsieur BOURGEOIS, Madame ITALIANI, Monsieur SAUVE, Monsieur ILLIGOT.*

POUVOIRS *Monsieur Laurent LEFEVRE à Madame Caroline CAYEUX, Madame Françoise DAVESNE à Monsieur Gérard HEDIN, Madame Catherine THIEBLIN à Monsieur Jean-Marie JULLIEN, Monsieur Michel ROUTIER à Madame Claudine GEOFFROY, Madame Corinne CORILLION à Monsieur Franck PIA, Madame Jacqueline FONTAINE à Madame Anne ROUIBI-GEFFROY, Monsieur Laurent DELMAS à Monsieur Christophe TABARY, Madame Charlotte COLIGNON à Monsieur Olivier TABOUREUX, Madame Elodie BAPTISTE à Monsieur Charles LOCQUET, Madame Karine GERARDIN à Monsieur Jean-Marie DURIEZ, Madame Ingrid MANIER à Monsieur Yves SAJOT.*

Date d'affichage	19 décembre 2016
Date de la convocation	1 décembre 2016
Nombre de présents	58
Nombre de votants	69

Le secrétaire désigné pour toute la durée de la séance est Benoît MIRON

Date de réception préfecture :
Accusé en préfecture : 060-24600830-
20161208-99197-DE-1-1
Date de télétransmission : 13 décembre
2016
Date de réception en préfecture : 13
décembre 2016

Approbation du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Saint-Mathurin à Allonne

Monsieur Gérard HEDIN, Vice-Président

Exposé des motifs

Par délibération du 10 décembre 2015, le conseil communautaire de l'agglomération du Beauvaisis a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Mathurin à Allonne qui est inscrite en priorité de niveau 1 dans le schéma territorial des nouvelles zones d'activités économiques approuvé en 2011.

Le périmètre de la ZAC est d'une superficie de 15,2 hectares formant un ensemble d'un seul tenant, situé sur la commune d'Allonne, dans la continuité de la zone d'activité de Ther.

Ce périmètre est aujourd'hui composé majoritairement par des terres agricoles, à l'exception d'un bosquet boisé près du Ru de Berneuil.

La ZAC Saint-Mathurin est bordée par :

- L'autoroute A16 (à l'Ouest) ;
- La RD 1001 qui mène au centre-ville de Beauvais en provenance de Warluis (au sud de la zone);
- La voie ferrée qui relie Beauvais à Paris à proximité (à l'Est)

La ZAC St-Mathurin à vocation à accueillir des petites et moyennes entreprises (PME), faisant du commerce de gros ou de l'artisanat, ainsi que des industries ayant une échelle moins grande que celles qui seront présentes sur la zone de Beauvais-Tillé.

L'objectif est donc d'attirer des entreprises qui ne recherchent pas particulièrement d'effet vitrine et dont la présence n'est pas compatible avec le voisinage immédiat des zones habitées. Cela correspond principalement à trois types d'entreprises :

- des entreprises nouvelles qui souhaitent venir s'implanter sur le Beauvaisis ;
- des entreprises déjà présentes dans l'agglomération mais qui ont besoin d'un plus grand espace foncier pour se développer ;
- des entreprises déjà présentes, mais qui sont actuellement situées en zone de renouvellement urbain et qui doivent déménager pour se réimplanter en périphérie loin des espaces d'habitations ;

En pratique, l'aménagement de la ZAC repose sur la réalisation d'un programme d'équipements publics dont le projet est joint au dossier de réalisation et d'un programme global de construction.

Le projet de programme d'équipements publics prévoit au titre des équipements d'infrastructure l'aménagement d'environ 20 685 m² d'espaces publics (voiries, trottoirs, noues, raccordement de réseaux, bassin de rétention des eaux pluviales, etc...). Cela comprend notamment la réfection de la voirie centrale en forme de boucle, mais aussi la création d'une voie de décélération et d'accélération connectée à la RD1001

Le plan général de travaux est composé de grandes parcelles comprises entre 1 500 m² et 7ha, d'une superficie totale de 12,5 hectares, soit une capacité d'environ 9 à 10 lots. Ce secteur peut accueillir des

activités logistiques, artisanales et de commerce de gros sur des parcelles de grandes tailles pouvant aller jusqu'à 7 hectares.

La surface totale de terrain commercialisable est de l'ordre de 125 000 m² (soit 12,5 ha) et la surface de plancher totale pour l'ensemble de la ZAC (anciennement surface hors œuvre nette – SHON) est d'environ 70 000 m².

Considérant l'avancement de la phase pré-opérationnelle, le dossier de réalisation de la ZAC de Saint-Mathurin a été constitué. Il comprend :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- l'étude d'impact complémentaire suite aux avis de l'autorité environnementale

Quatre principaux postes budgétaires constituent les dépenses de la ZAC (hors taxe) :

- les acquisitions foncières estimées à plus de 1 millions d'euros ;
- les études préalables et de création de la ZAC (loi sur l'eau, gestion alternative des énergies), relevés topographiques (géomètre) qui s'élèvent à près de 100 000 euros ;
- les travaux d'aménagement chiffrés à près de 3,1 millions d'euros ;
- les frais divers (sondage archéologique, fouilles et déminage, etc.), autour de 320 000 €.

A noter que les frais divers comprennent les dépenses et frais financiers exposé par l'aménageur et qui sont proportionnels à la durée de la ZAC : impôt foncier et intérêts d'emprunt. Ils sont déterminés sur la base d'un ratio de 7,5% du coût global de l'opération et s'élèvent à près de 320 000 euros HT.

Le coût total de l'opération d'aménagement de la ZAC Saint-Mathurin sur 10 ans est estimé à 4 550 000 d'euros.

Cette opération est financée par deux types de ressources : le produit de la vente des terrains d'une part, et le versement d'une subvention d'équilibre de la communauté d'agglomération d'autre part.

Au total sur la ZAC, ce sont donc près de 123 870 m² qui pourront être commercialisé sur la base d'un prix d'équilibre estimé à 30€/m² qui correspond au prix du marché pour le type d'activité que la ZAC ambitionne d'accueillir.

Néanmoins ces recettes n'étant pas suffisante, il est donc prévu que la CAB abonde le budget de l'opération par une subvention d'équilibre de l'ordre de 600 000 €, venant compenser le manque de recettes dues par la vente des produits des cessions réalisées par l'aménageur.

Le projet de la ZAC devrait s'étaler sur une période de près de 10 ans dans sa réalisation et sa commercialisation.

Il est prévu d'aménager la ZAC en deux phases. La première tranche de travaux a pour objectif de viabiliser les terrains proches de la RD 1001. La seconde phase de travaux vise à apporter les réseaux pour desservir les terrains le long de la voirie centrale en boucle.

En conséquence, il est proposé au conseil communautaire :

- d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de Saint-Mathurin joint en annexe à la présente délibération;
- d'autoriser la présidente ainsi que le vice-président délégué à signer toutes pièces et autorisations relatives à ces dossiers
- de prescrire les mesures de publicité suivantes, chacune des formalités mentionnant le ou les lieux où le dossier pourra être consulté : affichage de la délibération pendant une durée d'un mois en mairie d'Allonne ainsi qu'au siège de la communauté d'agglomération ; mention de cet affichage par voie d'avis inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ; publication au recueil des actes administratifs.

La commission "Aménagement du territoire, patrimoine immobilier et développement numérique" , réunie le 22 novembre 2016, a émis un avis favorable.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité , décide d'adopter le rapport ci-dessus.

Pour Extrait Conforme,
La Présidente,
Caroline CAYEUX