



ZAC Cœur de Vie

RAPPORT DE PRESENTATION

**POUR LA SUPPRESSION DE LA ZAC
Conseil Communautaire du 17 décembre 2020**

I – PRÉSENTATION DE LA ZAC CŒUR DE VIE

1. LOCALISATION

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Cœur de Vie se situe au Sud-Ouest du Bourg et est accessible par la rue de l'Europe (D 304) et la rue Rouget de l'Isle.

2. OBJECTIFS ET PROGRAMME DE L'OPÉRATION

Cette opération a été confiée à la Société d'Équipement du Mans, devenue CÉNOVIA, par une convention de concession, du 13 décembre 1988.

Par délibération du Conseil Communautaire du 10 février 1987, la Communauté Urbaine du Mans, devenue Le Mans Métropole a approuvé le dossier de création de la ZAC Cœur de Vie qui a pour vocation, l'aménagement d'une zone à usage d'habitation.

3. LA PROCÉDURE DE ZAC

Actes administratifs liés à la création – réalisation de la ZAC

30 octobre 1978 : Délibération du Conseil Communautaire validant le lancement des études préalables, modalités de concertation, concession d'aménagement.

10 février 1987 : Délibération du Conseil Communautaire sollicitant la création de la ZAC Cœur de Vie à La Chapelle Saint-Aubin.

13 décembre 1988 : Délibération du Conseil Communautaire sollicitant la réalisation de la ZAC.

05 juillet 1988 : Arrêté n° 880.2230 prescrivant la Déclaration d'Utilité Publique

12 février 1993 : Arrêté n° 930/0646 approuvant la Prorogation de la déclaration d'Utilité Publique

14 novembre 2000 : Délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification du PAZ

28 juin 2001 : Délibération du Conseil Communautaire approuvant la première modification du PAZ.

Relations contractuelles avec l'aménageur

- 13 décembre 1988 : Signature de la Convention de concession ;
- 6 avenants ont prorogé la durée de la concession et 1 avenant a permis de modifier la participation financière de Le Mans Métropole.

4. PLAN LOCAL D'URBANISME

Le plan local d'urbanisme communautaire approuvé le 30 janvier 2020 est applicable sur l'emprise de la ZAC Cœur de Vie dont la suppression est prononcée par la présente délibération.

5. SITUATION FONCIÈRE

La ZAC s'étend sur une superficie d'environ 8 hectares

Surface totale de la ZAC	8 hectares
Acquisitions (23 parcelles) dont assiette foncière des bassins de Boudan	103758 m ²
Cessions hors commune et Le Mans métropole	
<i>Lots individuels</i>	39368 m ²
<i>Macrolots</i>	6727 m ²

6. REMISE DES OUVRAGES

La totalité des ouvrages réalisés dans le cadre de l'opération a été acceptée par Le Mans Métropole et la commune de la Chapelle Saint-Aubin.

7. BILAN FINANCIER

Le bilan définitif arrêté par CÉNOVIA au 31/12/2019, fait état de :

- en dépenses : 4 435 217,03 € HT,
- en recettes : 4 407 893,17 € HT.

soit un résultat de - 27 323,86 €.

Le Mans Métropole a participé à l'opération à hauteur de 790 025,61 €. Ce montant sera porté à 817 349,47 € après apurement du solde de l'opération (- 27 323,86 €).

II – SUPPRESSION DE LA ZAC

La suppression de la ZAC est régie par l'article R. 311-12 du Code de l'Urbanisme qui stipule :
« La suppression d'une Zone d'Aménagement Concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de suppression.
La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5 ».

1. MOTIFS DE LA SUPPRESSION

L'opération étant aujourd'hui terminée (travaux et commercialisation achevés), Le Mans Métropole souhaite supprimer la ZAC Cœur de Vie à La Chapelle Saint-Aubin.

2. EFFETS DE LA SUPPRESSION

La suppression de cette ZAC a pour conséquence :

- le retour de la division des terrains dans le droit commun. L'urbanisation peut se faire sous forme de lotissement et/ou de constructions autorisés sous forme de permis d'aménager et/ou de permis de construire,
- l'établissement de la Taxe d'Aménagement à un taux de 3%, conformément aux dispositions approuvées par le Conseil Communautaire lors de sa séance du 09 novembre 2017.



Vu pour être annexé à la délibération n°36
du Conseil Communautaire du 17 décembre 2020
Pour le Directeur Général empêché
l'Agent du Service des Assemblées
et de la Réglementation