



EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



SOMMAIRE

SEANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL
MUNICIPAL DU SAMEDI 13 JANVIER 1962 à 18 HEURES.

L'an mil neuf cent soixante-deux, le treize Janvier à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de REZE-lès-NANTES s'est réuni en séance extraordinaire sous la présidence de Monsieur PLANCHER, Maire, conformément à la convocation adressée à Messieurs les Conseillers le 11 Janvier 1962.

ORDRE DU JOUR :

" Une seule question à l'Ordre du Jour :

VOTE DU PROJET DE CREATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE REZE, ET
REALISATION IMMEDIATE D'UNE PREMIERE TRANCHE DE TRAVAUX.

Etaient présents :

Monsieur PLANCHER, Maire;
Messieurs MAROT, BARAUD, BOUTIN, NOGUES, Adjoints;
Messieurs HOCHARD, PENNANEAC'H, GOUTANT, HUCHET, LOUET, CLERENNEC, RAFFIN,
SAVARIAU, TARDIF, HEGRON, DAVID, VINCE, BABIN, GARREAU, Conseil-
lers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES (ayant donné procuration pour voter en leur nom) :

Messieurs BROSSEAU, BILLON, CAILLEAU.

ABSENTS NON EXCUSES

Messieurs PLISSONNEAU, ROUGE, CHOEMET, LUBERT.

Le Maire ouvre la séance, et Monsieur PENNANEAC'H continue à assurer les fonctions de Secrétaire de Séance, du fait qu'il s'agit d'une séance exceptionnelle consacrée à une seule question "La Zone Industrielle de REZE".

Monsieur PLANCHER soumet au Conseil le projet ayant obtenu l'avis favorable de la Commission des Travaux et Finances, et concernant la création de la Zone Industrielle de REZE.

Ce projet, dressé par MM. Jean DENIEUIL et Michel MARTY, Architectes Urbanistes, établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et avec des renseignements fournis par les services municipaux et les Ingénieurs-Conseils, comprend :

- 1°.- Le rapport justificatif (document le plus important), justifiant la création de la zone, et faisant une évaluation sommaire des dépenses;
- 2°.- Plan de situation;
- 3°.- Plan parcellaire;
- 4°.- Réseau d'assainissement;
- 5°.- Réseau E.D.F. et G.D.F.;
- 6°.- Plan d'urbanisme;
- 7°.- Règlement d'urbanisme.

Ensuite, Monsieur PLANCHER donne connaissance d'un rapport justifiant la mise en route immédiate des formalités en vue d'obtenir, d'une part, l'agrément de notre Zone Industrielle, et de passer, d'autre part, à sa réalisation, du moins partielle.

Pour terminer, le Maire demande qu'après délibération, la Commission donne un avis favorable sur le projet de Zone Industrielle de REZE tel que présenté, et qu'ensuite la réalisation de cette zone soit effectuée par tranches

.../...

EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



119

SOMMAIRE

.../...

successives, selon les besoins, dans chacun des îlots A et B prévus au plan annexé au rapport justificatif.

Par ailleurs et dans l'esprit du Maire, il s'agit pour la Commission, et ensuite pour le Conseil Municipal, d'autoriser l'Administration Municipale à assurer elle-même l'aménagement de cette Zone Industrielle.

Bien sûr, cette entreprise est ardue et lourde de soucis pour l'Administration Municipale. Toutefois, cette solution semble plus souple, d'une réalisation plus rapide, et toutes les décisions restent dans les mains de la Ville de REZE.

D'autre part, l'évaluation sommaire prévue dans le dossier MARTY semble être un peu juste, et c'est pour cette raison que le Maire a fait une estimation personnelle qui donne les résultats suivants :

ACHAT DES TERRAINS ET AMENAGEMENT DE LA ZONE

- Achat des terrains : 85 ha, soit : 850.000 m ² à 4 NF =	3.400.000 NF.
- 850.000 m ³ de remblai à 6,5 NF :	5.520.000 NF
- Dépenses d'assainissement '(étude PRAUD)	1.540.000 NF.
- Voirie diverses (étude des Ponts-et-Chaussées)	1.640.000 NF.
- E.D.F. :	500.000 NF.

Soit un total de : 12.600.000 NF.
=====

Une première évaluation ferait donc ressortir le prix de revient du mètre carré aménagé et viabilisé à :

$$\frac{12.600.000 \text{ NF}}{850.000} = 14.823 \text{ NF.}$$

Ici, Monsieur PLANCHER ouvre une parenthèse pour signaler que, dans le prix d'achat des terrains sont comprises les parcelles appartenant au Domaine Maritime, et qui sont susceptibles de nous être cédées gratuitement, ou du moins pour une somme très faible. On peut dire que ces parcelles sont égales ou légèrement supérieures en surface à nos besoins pour la création des voies dont la surface est estimée à environ 8 ha. De plus, nous avons compté le remblai pour la totalité de la zone (85 ha), et dans l'estimation ci-dessus de la voirie, faite par les Ponts-et-Chaussées, le remblai a été également compris. Autrement dit, il y a pratiquement une surestimation dans les prix ci-dessus d'environ 10%, que l'Administration considère comme une marge de sécurité.

Ceci dit, et sans tenir compte de cette marge de sécurité, on peut déduire de la surface totale, c'est-à-dire : 85 HA, les 8 ha nécessaires à l'assiette de la voirie. Il reste donc une surface nette à vendre de : 85 ha - 8 ha = 77 ha, ou : 770.000 m².

Avec ces données, le prix du m² de terrain complètement viabilisé revient à :

$$\frac{12.600.000 \text{ NF}}{770.000} = 16,36 \text{ NF soit, arrondi : 16 NF.}$$

Ce prix de 16 NF. le m² constitue donc un maximum de prix de vente, et il sera diminué des subventions obtenues pour cette zone. En effet, et si le Conseil Municipal ratifie le projet de réalisation de la Zone Industrielle, l'Administration fera des demandes de subvention au Conseil Général, et par ailleurs, examinera également la possibilité d'obtenir une aide de l'Etat.

Une fois que le Conseil Municipal aura ratifié ce projet de création immédiate de la Zone Industrielle, il sera également invité à autoriser la réalisation d'une première tranche, tranche pour laquelle le Maire avait déjà donné des indications au Conseil Municipal dans sa séance du 16 Décembre 1961.

La réalisation d'une première tranche d'environ 90.000 m², nécessiterait l'engagement des dépenses suivantes :

- Prix d'acquisition : 90.000 m ² à 4 NF.	360.000 NF
- 200.000 m ³ de remblai à 2,5 NF	500.000 NF.
- Voirie de 15 m. de largeur, soit 1.000 m. à 200 NF le ml	200.000 NF

.../...



EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



SOMMAIRE

.../...- Voirie de 10 m. de largeur, soit 400 m. à 150 NF le ml = ... 60.000 NF.
- Réseaux E.U. et E.P. = ...200.000 NF.

Ce qui fait un total, pour cette première tranche, de : ... 1.320.000 NF.
=====

(ou 132.000.000 d'anciens francs).

Compte tenu que, dans cette première tranche, la voirie est plus importante que dans les deux autres tranches, (il faut compter environ 15.000 m² de voirie) on peut revendre à peu près 75.000 m² de terrains industriels.

Bien entendu, et déjà sur cette première tranche, nous espérons une subvention du département et également une subvention à 50% du Fonds d'Investissement Routier en ce qui concerne la voie parallèle à la RN.23.

Discussion en Commission.

Monsieur SAVARIAU reconnaît l'utilité de la Zone Industrielle (Monsieur HOCHARD est du même avis), mais il demande le mode de financement.

Monsieur PLANCHER déclare : " Il faut d'abord que la Commission, et ensuite que le Conseil Municipal approuvent l'ensemble du projet, et ensuite la réalisation de la première phase. Et aussitôt, et sans attendre les formalités de déclaration d'utilité publique et d'expropriation, des démarches seront faites auprès des Ministères et tout particulièrement du F.N.A.T. pour obtenir son concours financier.

En effet, d'après une documentation en Mairie, le F.N.A.T. est susceptible d'accorder des avances pour la réalisation de Zones Industrielles, dans les mêmes conditions que celles qui nous ont été accordées pour la réalisation du grand ensemble résidentiel "Château de REZE".

Monsieur SAVARIAU estime également qu'il faut procéder par tranches, sans quoi la charge financière deviendrait trop lourde pour les contribuables.

Monsieur LOUET se demande s'il a bien compris, c'est-à-dire, d'abord une première phase de déclaration d'utilité publique et d'expropriation de l'ensemble de la Zone, et ensuite l'exécution d'une première tranche de remblaiement et de voirie, financée par les fonds communaux.

De plus, il semble à Monsieur LOUET que l'alimentation en eau potable ait été oubliée dans le projet.

été

Le Maire répond que le Syndicat Intercommunal des Eaux a déjà alerté, et qu'il doit normalement assurer, dans le cadre de ses ressources, le financement de ces travaux.

Monsieur HUCHET veut alors savoir le prix de vente que le Maire juge possible dans les circonstances actuelles.

Monsieur PLANCHER estime que, compte tenu de la situation exceptionnellement favorable de la Zone Industrielle de REZE, les industriels sont, à l'heure actuelle, susceptibles d'accepter un prix variant de 1.200 à 1.500 anciens francs le mètre carré.

Monsieur SAVARIAU veut connaître le prix pratiqué dans les autres Zones Industrielles.

A ce qu'il paraît, à CARQUEFOU, c'est environ 500 anciens francs le mètre carré. Mais Monsieur PLANCHER insiste sur les frais supplémentaires qu'occasionnerait pour des usines leur installation à CARQUEFOU (indemnités de vélo, cantine pour le personnel, sans compter la fatigue ouvrière complémentaire). En conséquence la différence de 1.000 francs au mètre carré ne compte pratiquement pas.

Monsieur CAILLEAU ne comprend pas, dans ces conditions, la situation dans le département. Ce dernier a accordé son aide financière pour la réalisation de zones industrielles excentriques et, pratiquement et jusqu'à présent, ces zones industrielles, malgré un prix de vente très bas du terrain, n'ont pas trouvé pre-

.../...

EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



121

SOMMAIRE

.../...

Il se peut même que le département ait déjà largement entamé ses disponibilités financières et, quand il s'agira de REZE, pourtant plus intéressant, il lui restera moins de moyens.

Monsieur PLANCHER rappelle qu'à l'île CHEVIRE, rien n'a encore été réalisé, qu'il ne s'agit pas pour le Conseil Municipal de s'intéresser aux zones industrielles des communes suburbaines de NANTES, mais d'œuvrer dans l'intérêt de la Ville de REZE. C'est donc, pour les travailleurs de REZE qu'il faut créer cette zone, et aboutir à l'installation rapide d'usines nouvelles. Cela donnera du travail à la population laborieuse et des débouchés pour les jeunes générations.

Monsieur BARAUD, Adjoint, n'est pas aussi optimiste que le Maire; il ne croit pas à une révolution dans les conditions de travail et dans une augmentation massive des possibilités d'emplois des industries locales.

Monsieur HUCHET estime que l'on peut tenter la première tranche. Si elle n'est pas vendue comme terrains industriels, on peut toujours la reconverter en zone d'habitation.

Monsieur PLANCHER estime que l'on peut et doit aller vite, et qu'à son avis, dans un délai de trois mois, la déclaration d'utilité publique peut être obtenue.

Monsieur BARAUD veut bien la réalisation d'une zone industrielle, à condition que les fonds à engager ne soient pas constitués par de nouveaux centimes additionnels payés par la classe laborieuse.

Finalement, il y a unanimité à la Commission des Travaux et Finances pour adopter le projet tel que présenté, et pour soumettre au Conseil Municipal le texte d'une délibération.

" DELIBERATION DU CONSEIL "

Le Conseil Municipal de la Ville de REZE,

VU son plan d'urbanisme où est prévue une Zone Industrielle entre la RN.23 et la Loire,

Considérant qu'il y a intérêt à réaliser rapidement cette Zone Industrielle de manière à permettre l'implantation d'industries nouvelles et de donner ainsi du travail à la population laborieuse et des possibilités d'emplois pour les générations futures,

Après avoir pris connaissance des sept documents faisant partie du projet établi par MM. Jean DENIEUIL et Michel MARTY, Architectes Urbanistes, et tout particulièrement du document n° 1, c'est-à-dire du rapport justificatif,

A l'unanimité des membres présents, décide :

- 1°.- l'aménagement de la Zone Industrielle de la Ville de REZE;
- 2°.- Cette Zone Industrielle sera réalisée par tranches successives, tranches qui seront déterminées selon les besoins dans chacun des îlots A et B prévus au plan annexé au rapport justificatif;
- 3°.- Il sollicite la déclaration d'utilité publique pour 5 ans en ce qui concerne la réalisation de l'îlot A ainsi que la déclaration d'utilité publique en ce qui concerne la mise en place des voiries et réseaux divers de l'îlot B, pour une même durée;
- 4°.- Il donne mission au Maire de rechercher les subventions et les moyens financiers propres à la réalisation de toutes ces opérations.

.../...



EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



SOMMAIRE

.../...

REALISATION IMMEDIATE D'UNE PREMIERE TRANCHE DE TRAVAUX

D'autre part, Monsieur PLANCHER explique les raisons qui militent en faveur de la réalisation d'une première tranche de travaux, portant sur l'acquisition d'environ 90.000 m2 de terrain.

La dépense à engager est estimée comme suit :

- acquisition de 90.000 m2 de terrain à 4 NF 360.000 NF.
- remblaiement : 200.000 m3 à 2,5 NF 500.000 NF.
- réalisation des voies de 15 m.de largeur, soit 1.000 m. à 200 NF. 200.000 NF.
- réalisation voies de 10 m., soit 400 m. à 150 NF 60.000 NF.
- réalisation des réseaux E.U. & E.P. 200.000 NF.

Soit un Total général de : 1.320.000 NF.

(ou 132.000 d'anciens francs.)

Cette première tranche qui comporte, toutes proportions gardées, une surface de voirie plus importante que le pourcentage de terrain viabilisé, c'est-à-dire : environ 15.000 m2, permettrait la revente de près de 75.000 m2 de terrain industriel.

Dans ce cas donc exceptionnel, le prix de revient oscille autour de 17 NF. le m2. Bien entendu, ce prix maximum sera déduit de la part des subventions diverses susceptibles d'être accordées (Département de la Loire-Atlantique, Fonds d'investissement routier, etc...)

La Commission des Travaux et Finances avait également donné, à l'unanimité, un avis favorable pour la réalisation de cette première tranche, dès approbation de la zone industrielle par arrêté préfectoral.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide la réalisation de cette première tranche de zone industrielle d'environ 90.000 m2, et autorise le Maire à faire toutes démarches pour obtenir l'aide des collectivités publiques, et pour rechercher par ailleurs les fonds nécessaires pour couvrir cette dépense, estimée à 1.320.000 NF. environ.

L'ORDRE DU JOUR étant épuisé, la séance est levée à 18 h.40.

Et ont signé les membres présents :

Mr. Ballig
Jeuneur
Chenu
Tavet
Zanetti
Maucel
Beq
St. Morin
Jarreau
Winey
Babier
Au. u. u. u.
Victor