

SECRÉTAIRE GÉNÉRALE

Service de la Coordination
Interministérielle

Arrêté SG – SCI du 18 AVR. 2019

**portant approbation du programme des équipements publics
de la ZAC de Fromager à Capesterre-Belle-Eau
présenté par la SEMAG en sa qualité de mandataire du conseil régional**

Le préfet de la région Guadeloupe,
préfet de la Guadeloupe,
représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin,
Chevalier dans l'ordre de la légion d'honneur,
Chevalier dans l'ordre des palmes académiques,

- Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.311-1 et suivants et R311-6 et suivants ;
- Vu le décret du Président de la République du 9 mai 2018 portant nomination de Monsieur Philippe GUSTIN en qualité de préfet de la région Guadeloupe, préfet de la Guadeloupe, représentant de l'État dans les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin ;
- Vu l'arrêté n°2013-059/SG/DiCTAJ/BRA du 25 juillet 2013 portant création de la zone d'aménagement concerté régionale de Fromager, sur le territoire de la commune de Capesterre-Belle-Eau, par le conseil régional ;
- Vu l'arrêté SG/SCI du 28 mai 2018 portant délégation de signature de Madame Virginie KLES, secrétaire générale de la préfecture de la Guadeloupe ;
- Vu le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) de la commune de Capesterre-Belle-Eau approuvé le 03 mars 2008 ;
- Vu l'avis de l'autorité environnementale datée du 29 juin 2011 ;
- Vu l'acte d'engagement concernant le marché « mandat pour la réalisation et la commercialisation d'une zone d'activités commerciales à Capesterre-Belle-Eau daté du 16 septembre 2013 ;
- Vu le contrat de mandat signé le 16 septembre 2013 entre le conseil régional et la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de la Guadeloupe (SEMAG) ;
- Vu l'avenant n°1 à la convention de mandat daté du 15 février 2016 ;
- Vu la délibération n°CR/18-186 du 15 mars 2018 du conseil régional déclarant d'intérêt général le projet de réalisation de la ZAC de Fromager à Capesterre-Belle-Eau ;
- Vu la délibération du 14 juin 2018 de la commune de Capesterre-Belle-Eau relative à l'approbation du plan local d'urbanisme de la commune ;
- Vu le dossier de réalisation de la ZAC de Fromager transmis par la SEMAG le 12 juillet 2018 aux services de la préfecture, complété par courriel du 15 novembre 2018, pour approbation du programme des équipements publics ;

- Vu le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté de Fromager comprenant les pièces suivantes :
- le projet de programme des équipements publics
 - le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
 - les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonné dans le temps
 - l'étude d'impact
- Vu l'avis de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) de Guadeloupe du 16 octobre 2018 complété par courriel du 12 décembre 2018 ;
- Vu la délibération du 25 mars 2019 de la commune de Capesterre-Belle-Eau portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC et avis de la commune sur le projet d'aménagement du dossier de réalisation de la ZAC ;

Considérant que la déviation de la route nationale 1 mise en service au début des années 2000 a eu un réel impact sur l'activité économique du centre-ville de Capesterre-Belle-Eau et que pour permettre une redynamisation économique et urbaine du centre-ville, la création d'une nouvelle zone d'activités de 9 hectares environ s'est révélée nécessaire ;

Considérant que l'aménagement de cette zone consiste à équiper les parcelles cadastrées AT 1356 et AT 1358 pour permettre la construction de bâtiments devant accueillir des activités liées à l'artisanat, la semi-industrie et les commerces et services ;

Considérant que le projet est compatible avec le PLU de la commune de Capesterre-Belle-Eau ;

Considérant que le projet est compatible avec le PPRN de la commune de Capesterre-Belle-Eau ;

Considérant que l'avis de l'autorité environnementale du 29 juin 2011 portant sur l'étude d'impact valide les mesures pour éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts du projet sur l'environnement ;

Considérant que cette zone d'aménagement concertée est réalisée à l'initiative du conseil régional qui a concédé à la SEMAG l'aménagement et l'équipement de cette zone ;

Considérant que l'approbation du programme des équipements publics relève de la compétence du préfet en application de l'article R311-8 du code de l'urbanisme ;

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture,

Arrête

Article 1^{er} – Le programme des équipements publics de la zone d'aménagement concerté de Fromager à Capesterre-Belle-Eau, tel qu'annexé (annexes 1 et 2) au présent arrêté, est approuvé.

Article 2 – Le présent arrêté et le programme des équipements publics de la ZAC de Fromager peuvent être consultés :

- à la mairie de Capesterre-Belle-Eau

- et sur le site internet de la préfecture pendant une durée d'au moins un an (www.guadeloupe.gouv.fr).

Article 3 - Le présent arrêté est affiché pendant un mois à la mairie de Capesterre-Belle-Eau. Un certificat constatant l'accomplissement de cette formalité est dressé par le maire et envoyé au préfet à l'issue de ce délai. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département. Ces mesures de publicité, sur le plan financier, sont prises en charge par la SEMAG.

Article 4 - La présente décision ne dispense en aucun cas le directeur de la SEMAG de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

Article 5 - La secrétaire générale de la préfecture, le maire de Capesterre-Belle-Eau, le directeur de la SEMAG et le directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Basse-Terre, le 18 AVR. 2019

Pour le préfet, et par délégation,
La secrétaire générale,



Virginie Kles

Délais et voies de recours -

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de la Guadeloupe et d'un recours hiérarchique.

Conformément aux dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de la Guadeloupe dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

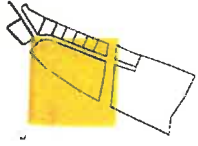
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

III. LE PROJET

LE DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC

La Région Guadeloupe a chargé la SEMAG, aménageur de la Z.A.C et mandataire du projet, de procéder aux études nécessaires à la constitution du présent dossier de réalisation.

Le présent Dossier de Réalisation de la ZAC de Fromager est l'aboutissement des études urbaines et techniques, des échanges entre les différents partenaires de la collectivité menés précédemment.



III. LE PROJET

3.1 INTRODUCTION

Dans le cadre de ses missions d'aménagement et d'équipement du territoire, la Région Guadeloupe a réalisé la déviation de la route nationale 1, dont la mise en service au début des années 2000 a eu un réel impact sur le dynamisme économique du centre-ville de Capesterre Belle-Eau.

Dans ce contexte, la Région Guadeloupe souhaite accompagner la Ville de Capesterre-Belle-Eau dans son projet de redynamisation économique et urbaine de son centre-ville en créant une nouvelle zone d'activités sur une unité foncière de neuf hectares qu'elle possède depuis les acquisitions nécessaires à la réalisation de la déviation. Cette emprise établie contre la déviation, domine en limite occidentale le centre-ville, dont elle est reliée par le chemin de Fromager.

Du fait de son inscription contre la RN1, le projet est soumis à la Loi Barnier qui impose une inconstructibilité sur une bande de 75 m de part et d'autre de la voie, selon son statut. Les dispositions présentées devront permettre d'y déroger.

Le projet de ZAC de Fromager a fait l'objet d'une étude d'impact globale dont l'aire d'étude couvre l'ensemble des ouvrages, travaux et réalisations inhérents au développement de la future Zone d'Aménagement Concerté en déclinant les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts du projet sur les enjeux environnementaux identifiés.

Le Conseil Régional de la Guadeloupe a saisi pour avis le Préfet de Région et l'autorité environnementale du projet de dossier de réalisation de ZAC comprenant l'étude d'impact. L'avis de l'autorité environnementale du 29 juin 2011 porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet.

L'aménagement de la ZAC est soumis aux dispositions des articles L.214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement et de ses décrets d'application du 29 mars 1993.

3.2 AMBITIONS

L'ambition affichée par le Conseil Régional est de faire de ce projet de ZAC un support de développement économique complémentaire au tissu économique de Capesterre-Belle-Eau, à travers lequel il s'agit d'offrir en prolongement du cœur de ville, un secteur dédié aux activités dont l'importance des surfaces nécessaires ou des nuisances et contraintes générées sont peu compatibles avec la destination plurielle d'une ville et en premier lieu avec l'habitat qu'elle abrite. De fait la volonté est de permettre un nouvel épanouissement économique de la ville en mettant à disposition une zone dédiée et équipée pour le transfert d'activités peu compatibles avec leur localisation en centre urbain ou pour répondre à des besoins peu ou pas satisfaits à l'échelle de Capesterre Belle-Eau et plus largement de la Région en dehors de zones essentiellement concentrées autour de Jarry qui sont aujourd'hui saturées. Un premier recensement des porteurs de projet intéressés par un tel aménagement effectué par la Municipalité (2015) démontre toute sa pertinence.

La dualité d'offre introduite par le projet devrait favoriser également le développement du tissu économique spécifiquement urbain à une période stratégique où la commune entend la revitalisation du centre-ville à travers des opérations RHI et la requalification de la rue principale Paul Lacavé.



III. LE PROJET

3.3 PRINCIPES ET COMPOSANTES DU PROJET

3.3.1 Structuration viaire du quartier

ACCÈS

Le périmètre de la ZAC de Fromager s'inscrit en interface de la RN1 et du centre de Capesterre Belle-Eau. Le secteur de Fromager se trouve en contact direct avec le centre-ville via le chemin des Galbas et la route de Fromager qui prolonge la rue Gambetta. Cette route se poursuit au-delà de la RN1, qu'elle franchit via un pont, vers le quartier de Saint-Denis.

De par sa destination future de zone d'activité, la desserte actuelle du secteur est très largement insuffisante et doit être repensée.

Les voies qui desservent actuellement les lotissements ne seront pas concernées par les travaux de ZAC. Elles conserveront leur fonction de desserte urbaine, mais sont sous-dimensionnées pour supporter les trafics que la zone d'activités générera. En dehors du périmètre de ZAC, la route de Fromager qui traverse la ZAC ne profitera d'aucun programme de reprofilage ou de recalibrage, qui paraissent de fait contraints par l'implantation bâtie actuelle au sein des lotissements.

La volonté est de dissocier les flux de proximité et ceux à vocations économiques, notamment ceux liés aux véhicules lourds dont le trafic ne peut être supporté par les petites voies qui caractérisent le tissu résidentiel développé au contact du bourg.

La desserte principale de la zone d'activité est proposée depuis la RN1 via deux accès :

- L'entrée principale est aménagée depuis la RN1 ou une double bretelle d'entrée et de sortie permet d'accéder à la ZAC dans le sens de circulation Basse-Terre - Pointe-à-Pitre. Cet ouvrage d'importance est établi au Nord du pont qui permet à la route de Fromager d'enjamber la RN1.

- Un second accès est envisagé dans le sens Pointe-à-Pitre - Basse-Terre, prenant appui sur un chemin d'exploitation avant d'emprunter le pont qui surplombe la RN1. Cet itinéraire ne sera pas traité dans le cadre de la ZAC.

DESERTE INTERNE

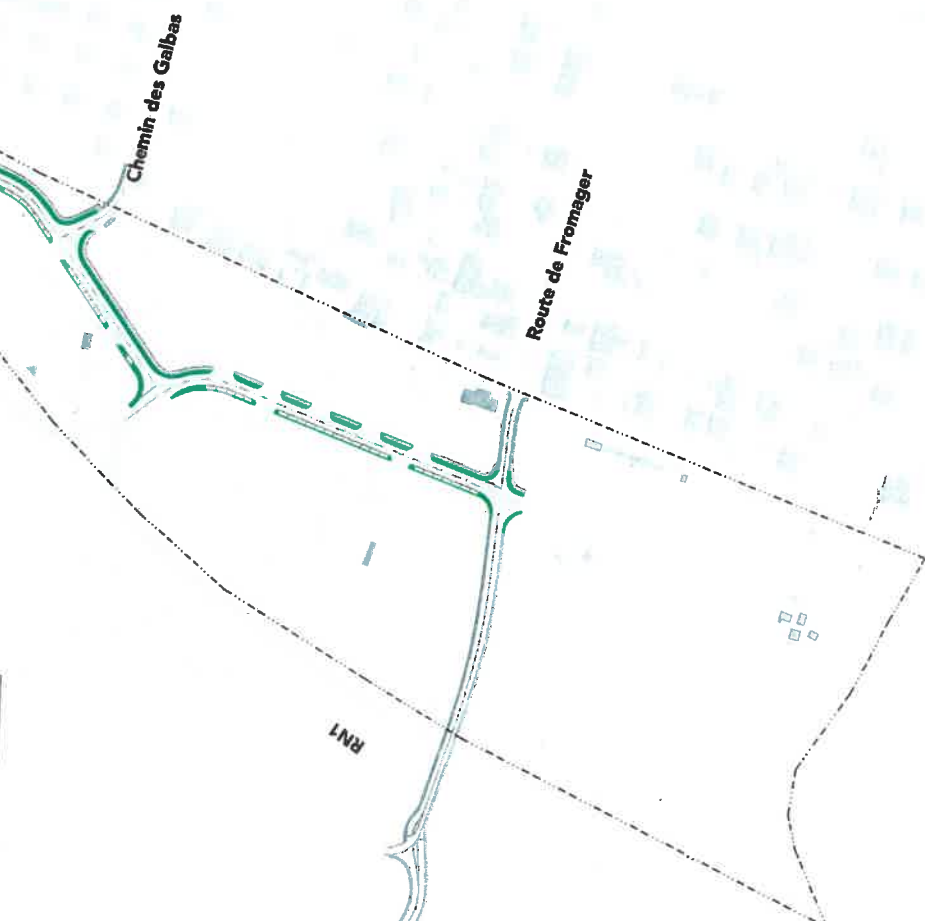
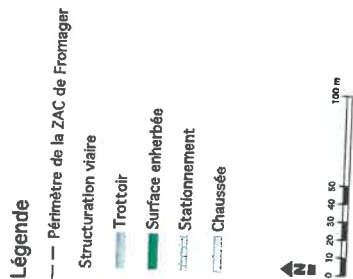
- Les voies de desserte et les voies d'accès qu'elles prolongent présentent un profil en travers identique, avec une chaussée d'une largeur de 6,00m avec une sur-largeur de part et d'autre de 0,25m permettant le croisement de poids lourds. Elles sont bordées d'un côté par un trottoir large de 2 m en limite de parcelles, séparé de la voie totale de ce profil en travers est de 13m.

- Le dimensionnement des voies de la ZAC permettra la desserte par les lignes de transports en commun. Afin de favoriser l'efficacité et la sécurité des échanges, les arrêts seront situés au cœur de la zone, sur l'axe central.

STATIONNEMENT

L'offre en stationnement est adaptée aux besoins de la zone. Le stationnement lié au fonctionnement des entreprises sera assurée sur chacune des parcelles. La destination artisanale et industrielle de la partie Nord, ne générera pas une forte fréquentation et ne supposera donc pas davantage de développer une grosse offre de stationnement à destination des visiteurs. La fréquentation extérieure sera gérée sur les bandes de stationnement latéral développées le long des voies.

La partie sud de la ZAC destinée potentiellement à une fonction plus commerciale nécessite une offre plus généreuse pour le stationnement public. Afin de répondre aux besoins des visiteurs et des usagers des équipements commerciaux projetés et dans une logique de mutualisation garante d'une gestion responsable de l'espace, des espaces de stationnement collectif seront ménagés au cœur des implantations bâties.



III. LE PROJET

COMPOSITION URBAINE ET TRAITEMENT ARCHITECTURAL

3.3.2. Composition urbaine et traitement architectural

Traduction de la stratégie de redynamisation économique de la commune, la zone d'activités répond à la volonté de doter Capesterre Belle-Eau d'une zone d'activités spécifique dont l'ambition plurielle distingue deux secteurs : les secteurs Nord et Sud.

APPLICATION DE LA LOI BARNIER, AMENDEMENT DUPONT

Le classement de la RN1 en route à grande circulation, sur le segment qui concerne la ZAC de Fromager, interdit les constructions dans une bande de 75 m définie de part et d'autre de l'axe de la RN1.

Tel que précisé par les articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme (voir encadré ci-contre), des dérogations sont néanmoins possibles, notamment si le document d'urbanisme fixe des règles d'implantation différentes fondées sur « une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (article L111-8 du CU).

Le projet définit dans le cadre de la ZAC de Fromager s'inscrit dans cette logique. Il présente des aménagements (merlons) réduisant sensiblement le rapport du quartier à la voie tant au niveau visuel que sonore (cf. Étude d'impact de la ZAC - In City).

La proposition de limiter le recul d'implantation des bâtiments à 45 m de l'axe de la RN1 au droit de la ZAC de Fromager, a été entérinée dans le cadre du dossier de déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du POS qui a été approuvé en Conseil Municipal le 22 février 2018 (annexe 1). Ce dossier présente l'implantation des bâtiments avec une marge de recul de 45 mètres, justifiée par les principes d'aménagement participant à la protection sonore des bâtiments. Les nouvelles dispositions présentées ont été traduites dans les différentes pièces constitutives du document entraînant mise en compatibilité du POS.

RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'article L-111-6 du code de l'urbanisme vise à obliger les communes qui souhaitent développer l'urbanisation dans leurs entrées de ville à mener au préalable une réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement dans leurs documents d'urbanisme. Pour cela, il institue une bande inconstructible de part et d'autre des autoroutes et grandes routes, interdiction à laquelle les communes peuvent déroger à condition de réaliser une étude.

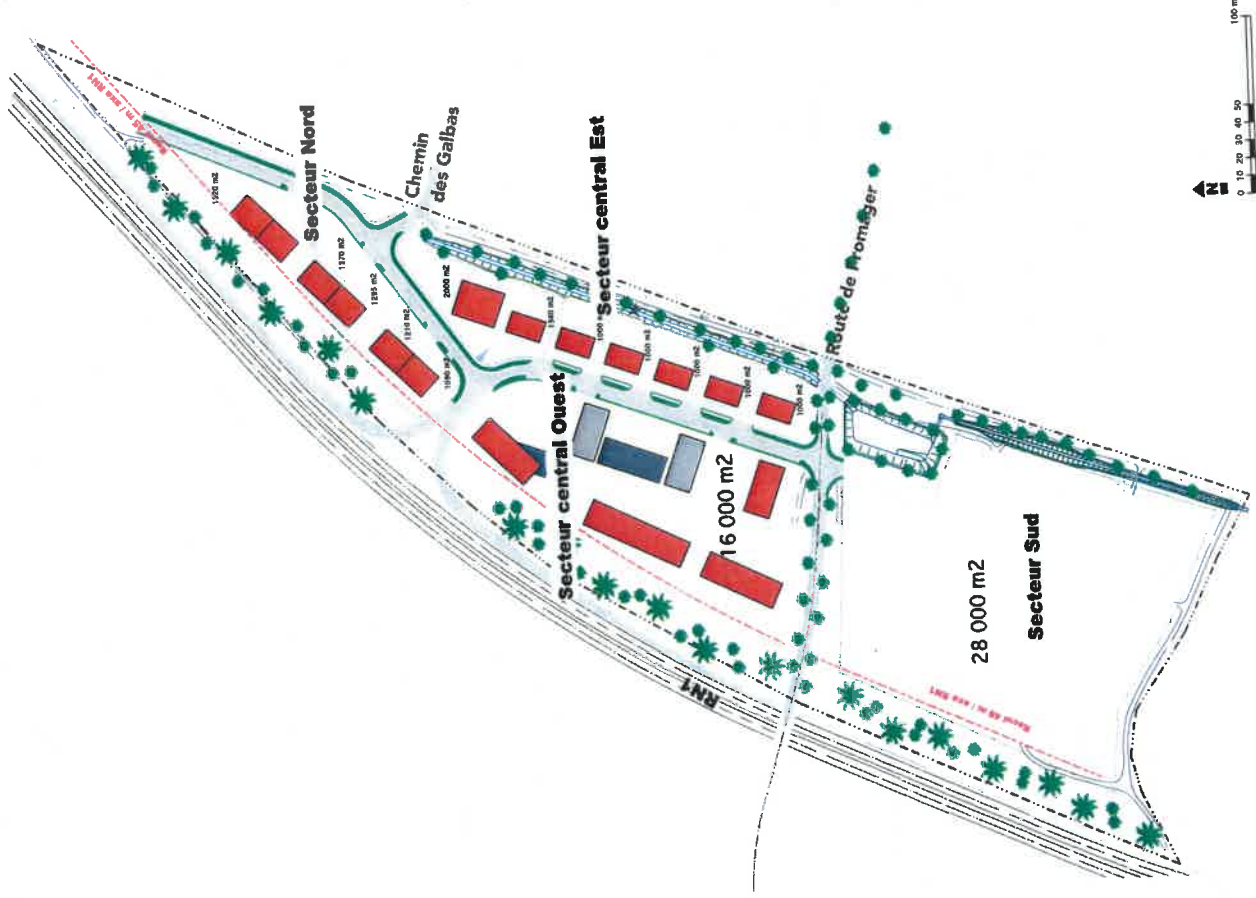
Les articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme sont rédigés comme suit :
« L111-6 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19. »

« L111-7 : L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas :

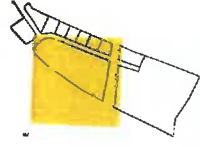
- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

« L111-8 : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »



III. LE PROJET



3.3.3 SECTEUR NORD

Le secteur Nord est dédié aux entreprises artisanales et industrielles dont la nature d'activité et l'expression sont peu compatibles avec la destination urbaine du tissu du centre-ville, qu'elles doivent libérer.

- Front de RN1

Les bâtiments implantés en front de RN 1 participent à qualifier la zone d'activités. Un soin particulier sera porté au traitement architectural et urbain des bâtiments dont l'implantation, la hauteur, la couleur de matériaux seront maîtrisés pour répondre à l'exigence de haute qualité environnementale affichée par la Région.

FRONT DE RN1



COEUR DE ZONE



- Cœur de zone

En arrière de cette ligne tenue de bâtiments dédiés à de grosses entreprises, le cœur de la zone est destiné à l'accueil de petites et moyennes entreprises artisanales, industrielles et commerciales dans une logique modulable pour répondre aux besoins plurielles des chefs d'entreprises en devenir ou confirmés.

La logique d'implantation d'activités est d'abord permise par la mise à disposition de lots destinés à la vente afin de répondre aux entreprises devant se relocaliser depuis le centre-ville notamment.

Elle est ensuite complétée par la mise en place d'une assistance à la création d'entreprises, sur le modèle de pépinière au sein de laquelle des locaux dédiés sont proposés à la location permettant d'accueillir les créateurs d'entreprises, lesquels peuvent par ailleurs bénéficier d'un ensemble de services d'accompagnement mis à disposition dans les domaines du secrétariat, de la comptabilité, du montage juridique des structures ...

De par les structures de services qu'elle est supposée accueillir, cette pépinière d'entreprises constituera un élément de convergence au sein de la zone. Aussi est-il proposé de l'implanter sur un espace support d'animation et identifié comme le cœur de la zone, sur lequel pourront par ailleurs venir s'inscrire des unités de restauration, ...

PÔLE DE PERFORMANCE DE FROMAGER

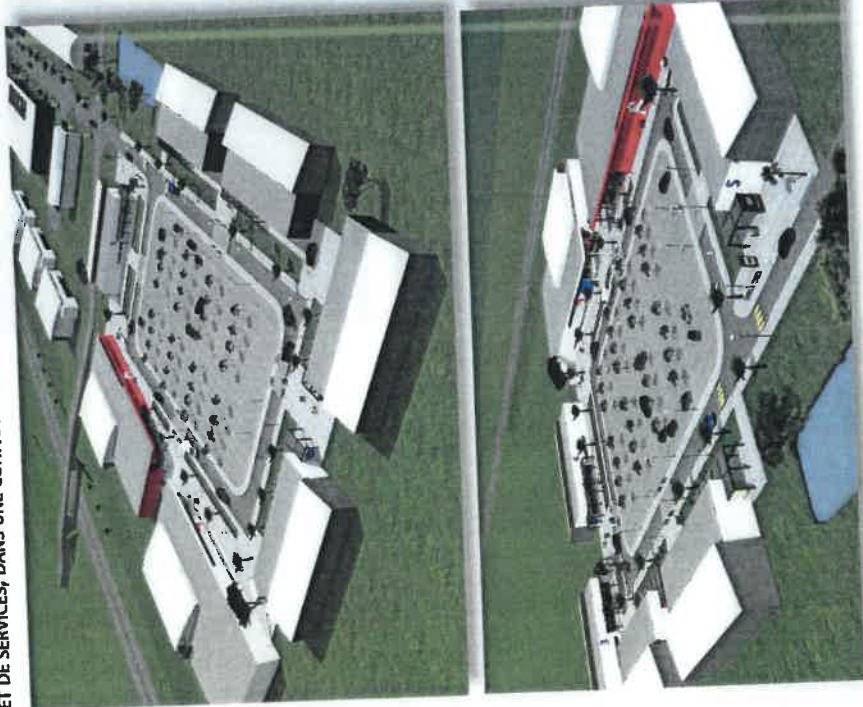


III. LE PROJET

3.3.4 SECTEUR SUD

Le secteur Sud est davantage destiné à accueillir une unité commerciale de grande emprise qui peut se décliner en plusieurs petites structures destinées aux activités de commerces, d'artisanat et de services qui se conjuguent avec le développement de la zone.

LE SECTEUR SUD, UN ESPACE DESTINÉ AUX ACTIVITÉS DE COMMERCES, D'ARTISANAT ET DE SERVICES, DANS UNE CONFIGURATION QUI RESTE À DÉFINIR.



UNE EXIGENCE : LA QUALITÉ DE TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC ET DU TRAITEMENT PAYSAGER

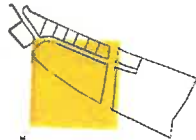
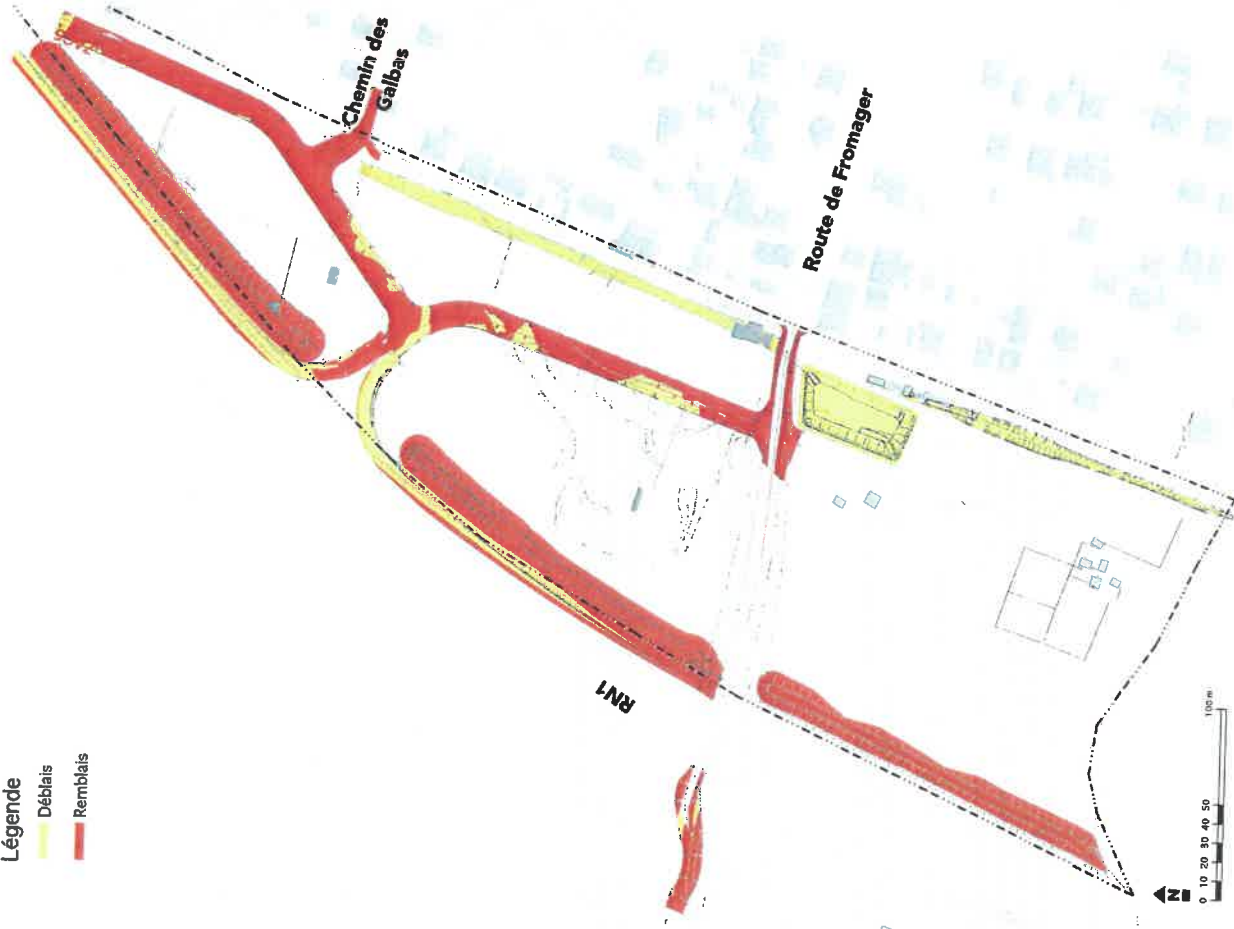


III. LE PROJET

TERRASSEMENT

Légende

- Débais
- Remblais



3.4 TERRASSEMENT ET TRAITEMENT PAYSAGER

3.4.1 TERRASSEMENT

Le site actuellement en friche recueille les déblais issus de la construction de la route nationale, dont une partie a été entreposée et modélée pour former un premier merlon en interface du site et de la RN1.

Sans valeur pédagogique et impropres à la construction, ils ont cependant été très tôt identifiés pour remodeler les abords du site en vue d'en valoriser le paysage et de le protéger du bruit généré par le trafic de la RN1. Ainsi, il est envisagé que les matériaux issus des déblais de la construction de la RN1 soient retirés et utilisés pour surélever le merlon actuel.

Tel qu'il est envisagé, le merlon est une élévation d'une hauteur moyenne de 4,5m dont la largeur en tête est de minimum trois mètres cinquante, permettant ainsi la circulation des engins d'entretien.

Son modelage sera affiné en phase de maîtrise d'œuvre ; il vise à masquer la zone d'activité depuis la déviation, et doit constituer un écran sonore au bénéfice de la ZAC et des quartiers proches.

Est préconisé également la végétalisation des talus (mise en place de terre végétale et ensemencement) afin de limiter leur ravinement.

Une autre partie des matériaux du site sera réemployée sous les voiries et dans le cadre des terrassements généraux après que les remblais anthropiques et la terre végétale aient été retirés. L'excédent sera évacué.

III. LE PROJET

3.4.2 TRAITEMENT PAYSAGER

Le traitement paysager de la ZAC sera influencé par le caractère bocager des parcelles environnantes et par les perspectives visuelles des massifs montagneux qui rythment le paysage. Les structures linéaires et de bosquet qui caractérisent le paysage du secteur de Fromager seront ainsi restituées dans le cadre du projet pour une intégration favorable du projet dans le grand paysage comme à l'échelle de l'utilisateur.

Les voies publiques seront ombragées par des arbres et ponctuées de palmiers sur les points-clés. Les abords de la rivière Saint-Denis destinés à des pratiques de plein-air pour les utilisateurs de la zone d'activité et plus généralement les habitants seront plantés avec des espèces caractéristiques de ces milieux naturels.

Parcours sportif et récréatif

La volonté de qualifier l'environnement se traduit également par l'aménagement d'espaces dédiés à la promenade ou à l'activité sportive. Sur la tête du merlon, large de 3,5 m, est dessiné un parcours mis en relation avec les espaces naturels inscrits en marge de la ZAC, à l'instar des berges de la Rivière Saint-Denis qui borde le projet au Sud.

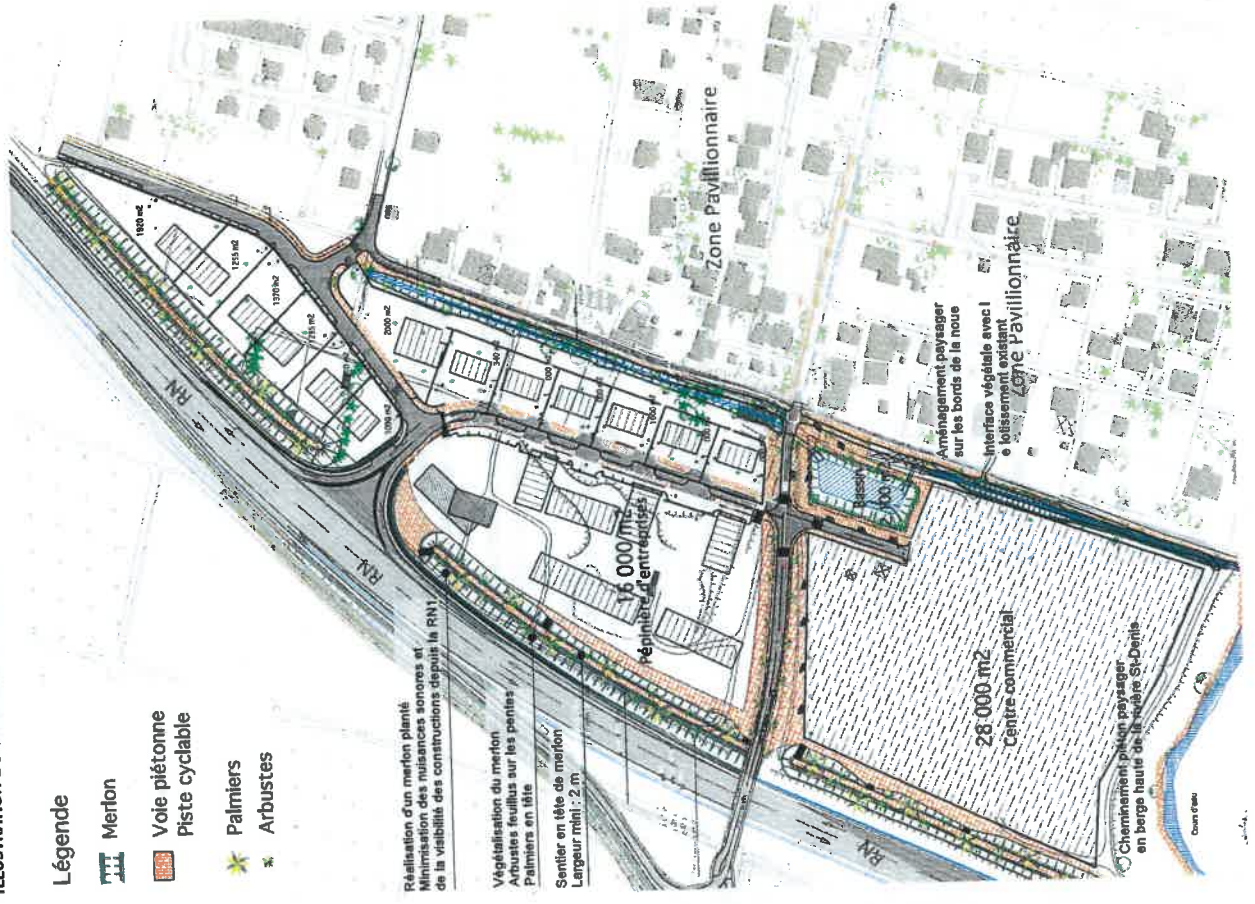
Le point de vue

L'aménagement d'un point de vue est projeté au Sud-ouest de la ZAC, sur les hauteurs de la ripsylve de la Rivière Saint-Denis. Il comprendra une table d'orientation et sera rattaché aux cheminements aménagés. Il offrira un panorama sur le piémont, la rivière, la rive et le littoral.

ILLUSTRATION DU TRAITEMENT PAYSAGER

Légende

-  Merlon
-  Voie piétonne
-  Piste cyclable
-  Palmiers
-  Arbustes





PARTIE II
PROGRAMME DES
ÉQUIPEMENTS

I. ASSIETTE FONCIÈRE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

INTRODUCTION

Cette seconde partie du dossier de réalisation de la ZAC de Fromager présente l'ensemble des équipements d'infrastructures et de superstructures pour lesquels la collectivité régionale et l'aménageur SEMAG se sont engagés afin de répondre aux ambitions exprimées auprès de la Ville de Capesterre Belle-Eau et des acteurs économiques de la commune pour ce secteur.

Ce chapitre présente en premier lieu, un descriptif non technique :

- Des équipements d'infrastructures : voirie et réseaux divers ;
- Des équipements de superstructure et équipements publics ;
- Des espaces publics à réaliser dans la ZAC. Le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC est ensuite présenté de façon synthétique sous la forme d'un tableau identifiant pour chacun d'eux la maîtrise d'ouvrage, la personne publique qui le prendra en charge et en assurera la gestion, ainsi que le mode de financement de chaque équipement.

1.1 PRINCIPES

La commune de Capesterre Belle-Eau accueille 19 107 habitants selon l'INSEE en 2014. Outre un petit pic de population en 1999 (19 500 habitants environ), la croissance démographique est globalement stable depuis les années 1990.

Cette stabilisation de la population s'accompagne d'un vieillissement important. La part des moins de 30 ans diminue de 9 % entre 2009 et 2014 tandis que celle des plus de 60 ans augmente de 22%.

Ces éléments de contexte permettant d'illustrer une diminution du dynamisme.

Article L311-4

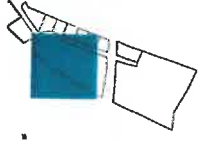
Modifié par LOI n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 28 (V)

Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de conventions de projet urbain partenarial, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

I. ASSIETTE FONCIÈRE DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



1.2. PRÉPARATION DU SITE

Etat des lieux

Le terrain actuel présente naturellement un relief relativement plat. Depuis le début des années 2000 et l'aménagement de la déviation de la RN1, il est animé par des monticules provenant des déblais, composés de matériaux calcaires et d'argiles limoneuses dont les caractéristiques mécaniques sont qualifiées de médiocre à moyenne, selon l'analyse géologique réalisée par le bureau d'études en ingénierie du sol GEOMAT*.

Au-delà de ce recouvrement et d'un recouvrement de terre végétale, la formation rencontrée est composée d'argille limoneuse pulvérulente à blocs de roche volcanique sur une profondeur variant de 1.30 à 3m.

Remodelage

Le projet suppose de retirer les matériaux issus des déblais de la réalisation de la déviation de la RN1, dont une partie sera utilisée pour agrandir le merlon situé en bordure de cette voie rapide.

Tel qu'il est envisagé, le merlon est une élévation d'une hauteur moyenne de 4,5m, avec une largeur minimale en tête de 3,5m, venant circonscrire la ZAC en suralignage de la RN1, vis-à-vis de laquelle il est conçu pour offrir une protection visuelle et sonore aux usagers de la zone d'activités.

Les matériaux du site seront réemployés en assise de voie, dans les conditions décrites sur le rapport de GEOMAT, sous les voiries et dans le cadre des terrassements généraux uniquement

Autres remodelages, ceux liés à l'évacuation des eaux pluviales via la constitution de noues au sud de la ZAC, d'abord, accentuant la ligne naturelle d'écoulement des eaux pluviales d'Est en Ouest. Ce dispositif permet d'assainir correctement la zone.

Le bassin d'écrêtement, ensuite, dont la finalité, en ralentissant la vitesse d'écoulement des volumes d'eau drainés à l'échelle du bassin versant, est de protéger les personnes et les biens des conséquences des inondations, lors de fortes précipitations.

* Etude préliminaire géotechnique, GEOMAT Antilles - Rapport 09-2419-A/MT/MG.



II. EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURES

2.1 LES VOIES

2.1.1 Les accès à la zone d'activité

- La ZAC de Fromager sera desservie principalement depuis la RN1, au Nord du pont de Fromager qui enjambe la RN1. Une double bretelle d'entrée et de sortie permettra l'accès dans le sens de circulation Basse-Terre - Pointe-à-Pitre, à travers de grandes courbes qui favoriseront la mise en scène de la zone d'activité.
- Un second accès est envisagé dans le sens Pointe-à-Pitre - Basse-Terre, en prenant appui sur ce qui n'est actuellement qu'un chemin d'exploitation qui se connecte à la rue de Fromager et au pont qui surplombe la RN1.

Cet accès qui supposera un recalibrage de la voie, l'aménagement d'une bretelle de décélération et un traitement spécifique du pont adapté aux échanges supportés ne fait pas l'objet du présent dossier de ZAC.

- Sur son front Est, la zone d'activité est connectée avec le centre-ville par la rue de Fromager, prolongement de la rue Gambetta qui se connecte au boulevard Delgrès et à l'avenue Lacavé au cœur de la ville de Capesterre. Cette liaison restera secondaire et essentiellement dédiée au trafic urbain et à la desserte des secteurs lotis développés sur les secteurs de Fromager qui dominent le bourg.

2.1.2 La voie principale

- La desserte de la zone d'activité est assurée à partir d'un axe longitudinal développé d'est en Ouest. De bon calibre, cette voie constitue l'axe d'irrigation, d'animation et de mise en scène intérieure de la zone d'activité de par le traitement paysager qui l'accompagne.

Le calibre de cette voie est de 13m.

La chaussée large de 6.00m compte une sur-largeur de part et d'autre de 0.25m permettant le croisement de poids lourds. Les voies sont bordées d'un côté par un trottoir large de 2 m en limite de parcelles, séparé de la voie par une banquette végétale (2,00m) et de l'autre par une bande de stationnements longitudinaux.

- Transport en commun

La desserte de la ZAC par les transports en commun est permis par le dimensionnement de la voie principale. Les arrêts seront situés au cœur de la zone, afin de favoriser l'efficacité et la sécurité des échanges.

2.1.3 Les voies de desserte urbaine existantes

En dehors des voies créées pour accéder à la ZAC depuis la RN1 et pour irriguer, le programme de la ZAC ne concerne pas le reprofilage ou le recalibrage des voies existantes qui permettent d'ouvrir la zone d'activités vers le hameau de Saint-Denis à l'Ouest, ou les lotissements établis à l'Est en interface du centre-ville, à l'Est. Ces voies de desserte urbaine, au calibre limité et contraintré par les développements bâtis des quartiers résidentiels qu'elles irriguent, ne sont pas destinées à supporter les circulations de véhicules lourds.

2.1.4 Le stationnement public

La localisation de l'offre de stationnement permet de répondre aux besoins des visiteurs et des usagers de la zone d'activités économiques. Les besoins de stationnement propre au fonctionnement des entreprises sont assurés sur les parcelles.

Sur la partie Nord de la ZAC, vouée à un développement artisanal et industriel, l'opération prévoit la création de places de stationnement public, situées sur les bandes latérales de stationnement, le long des voies.

La destination commerciale de la partie Sud, générera une plus forte fréquentation supposant de développer une offre importante de stationnement en proximité des commerces, des zones de services, répondant aux motivations d'accès aisé, pour une durée variable mais souvent courte, à un lieu d'achat, de visite...

Dans une logique d'optimisation de l'espace répondant à la notion de mutualisation et de complémentarité des usages du stationnement que favorisera la concentration de surfaces commerciales de taille moyenne, telle qu'elle est envisagée, la création d'aires de stationnement communes ouvertes au cœur de la zone commerciale est préconisée.

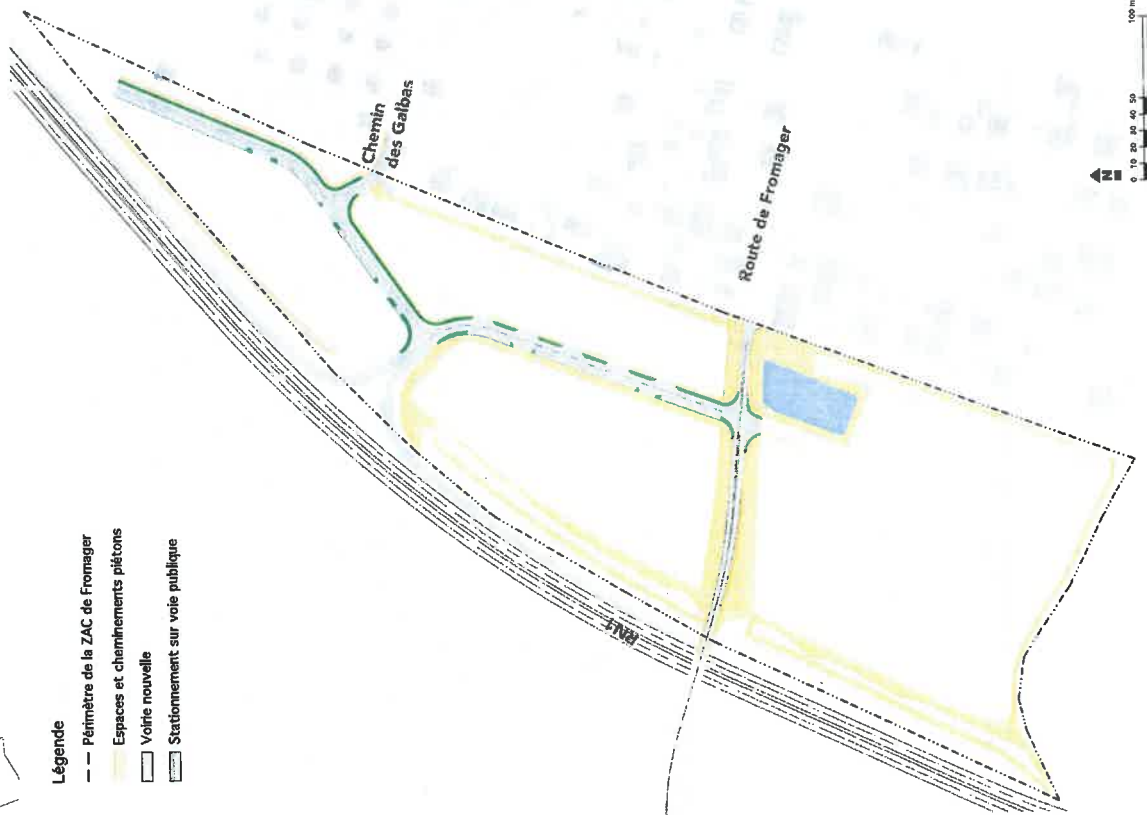
2.1.5 Les circulations piétonnes

Un espace piéton est ménagé en marge des voies de circulations automobiles, sur un seul côté, via un trottoir large de 2m.

Au-delà de ces aménagements dont le prolongement est proposé vers le lotissement situé à l'Est, des itinéraires plus récréatifs, ou sportifs, se dessinent le long des aménagements qui circonscrivent la zone d'activités. Les noues et leurs aménagements paysagers sont des espaces privilégiés pour aménager des promenades qui se développent jusqu'aux abords de la rivière.

Dans le même esprit, le merlon est investi pour accueillir un itinéraire piéton où la topographie est favorable à la définition d'un parcours sportif.

Afin d'encourager les circulations piétonnes ou douces sur la zone, les espaces piétons sont mis en lien et profitent d'un traitement paysager adapté.



II. EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURES

2.1.6 Stratégie végétale

La destination agricole des parcelles d'assiette du projet, révoquée depuis le début des années 2000 avec la réalisation du nouveau tracé de la RN1, n'a pas favorisé le maintien de formations boisées. Pour autant la dimension paysagère est importante dans la mise en scène de la ZAC et la déclinaison des usages que l'on souhaite y favoriser.

Sur ce site sans topographie particulière du site, dont la dimension naturelle a été largement sacrifiée au fil du temps et des artificialisations, la stratégie végétale s'inspire peu des espaces naturels préservés qui ne concernent que les abords immédiats de la rivière.

L'aménagement de la ZAC prévoit toutefois des espaces publics en marge des zones pressenties pour accueillir des traitements paysagers, afin de doter la zone d'une ambiance végétale et paysagère qu'elle a perdu et d'assurer une transition heureuse avec le patrimoine végétal présent sur le site, aux abords de la rivière.

Au-delà des lignes végétales accompagnant les fronts des voies de desserte interne à la zone d'activités, quelques espaces publics ont ainsi créés et constituent autant de supports pour accueillir des usages diversifiés :

La voie principale, axe majeur de cette zone économique, espace d'animation et identitaire qui assure l'accès aux parcelles, sera ombragée par des arbres de moyenne tige (type pommier, black-olive, ...).

La composition végétale des **itinéraires de promenade** sera influencée par le caractère bocager des parcelles environnantes dont les essences qui bordent traditionnellement les chemins seront ici favorisées, jusqu'aux abords de la rivière Saint-Denis dont la composition floristique naturelle des ripisylves sera valorisée et mise en scène.

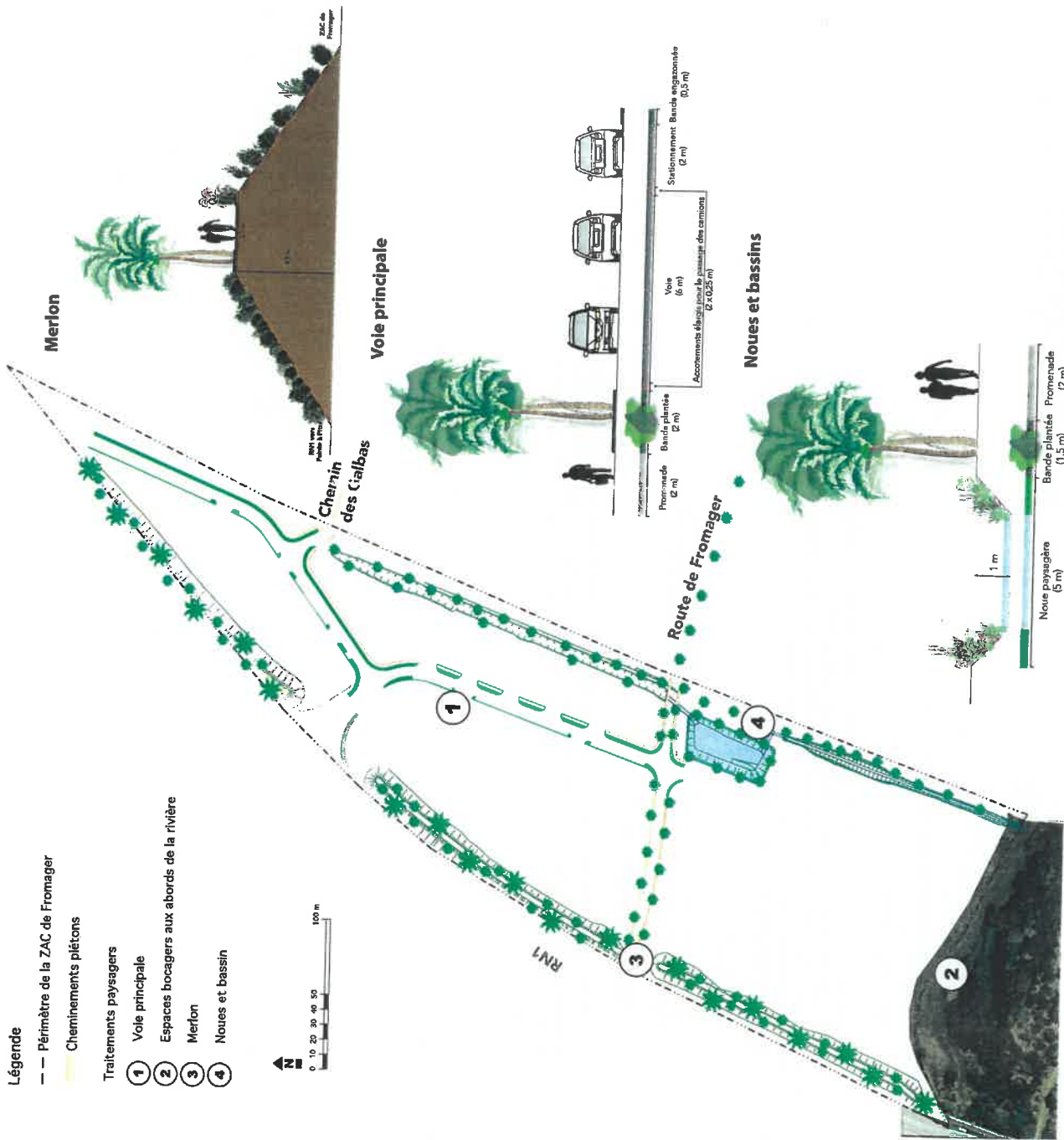
Cette trame permet d'établir des cheminements doux alternatifs à travers la ZAC, reliés aux chemins et voies existants dans les quartiers environnants. Elle pérennise également la continuité et la diversité des milieux naturels existants.

L'aménagement du merlon et son parcours dédié à la promenade ou à l'activité sportive sera souligné de lignes de palmiers et les pentes de formes arbutives.

Les noues et le bassin d'écoulement à l'Est, espace jouant le rôle d'espace récréatif, structure de transition avec le quartier d'habitation, avec une présence forte de l'eau, risquent d'avoir un impact paysager lourd sur le traitement de la zone. Le parti paysager est au contraire d'en faire une coulée verte plantée, diffusant une ombre bien venue pour le parcours piéton qui s'y déroule.

Des plantations forestières isoleront plus franchement le bassin des regards. Il est relié à un canal de circulation des eaux, se rejetant dans la rivière Saint-Denis.

A l'échelle de la parcelle, la volonté de ménager des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables se traduira par des incitations au traitement paysager conformément au règlement du PLU et du coefficient de biotope qui définit une part minimale d'espaces verts par parcelle, selon une logique qui vise au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.



II. EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURES

2.2 LES RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU ET D'ENERGIE

2.2.1. RESEAU ELECTRIQUE

L'électrification de la ZAC se fait depuis la ligne HTA aérienne qui longe la route de Fromager, via un raccordement sur un poste projeté en bordure de cette même route.

Dans le cadre de l'AVP et à la demande du Maître d'ouvrage, il a été adopté la mise en place d'une boucle HTA. Un poste transfo a également été pris en compte. La distribution sera réalisée en réseaux enterrés.

2.2.2. ECLAIRAGE PUBLIC

La RNI n'est actuellement pas éclairée, les bretelles ne seront donc pas éclairées. Seules les voies de la ZAC seront éclairées dans le respect de la norme NF EN 13201.

2.2.3. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable de la ZAC sera assurée par une extension du réseau en place sous la route de Fromager, depuis le réservoir existant, en y adjoignant un surpresseur installé dans la conduite primaire, permettant d'assurer la pression nécessaire aux besoins de la ZAC ainsi qu'à la protection incendie.

II. EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURES

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

2.3 L'ASSAINISSEMENT

2.3.1. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet d'aménagement doit apporter des réponses aux problématiques d'évacuation des eaux pluviales dans le secteur et compenser l'urbanisation projetée afin de ne pas aggraver par l'imperméabilisation le flux d'eau attendu à l'aval.

La stratégie d'évacuation envisagée portera sur :

- La minimisation des rejets d'eaux pluviales vers le milieu naturel,
- La compensation des eaux qui pourraient s'y rejeter (création d'un bassin d'écrêtement),
- La mobilisation d'une noue, exutoire situé en aval du projet, en interface avec le quartier d'habitat individuel existant, plus à l'Est, destiné à intercepter et évacuer la grande majorité des eaux collectées directement vers la rivière Saint-Denis.

Principes

Les eaux pluviales sont récupérées dans le seul bassin dimensionné pour récupérer l'ensemble des ruisselants à l'exception d'une petite zone couvrant environ 0,5 ha, située au Sud de la ZAC, dont les eaux s'évacueront directement vers la rivière via la noue paysagère.

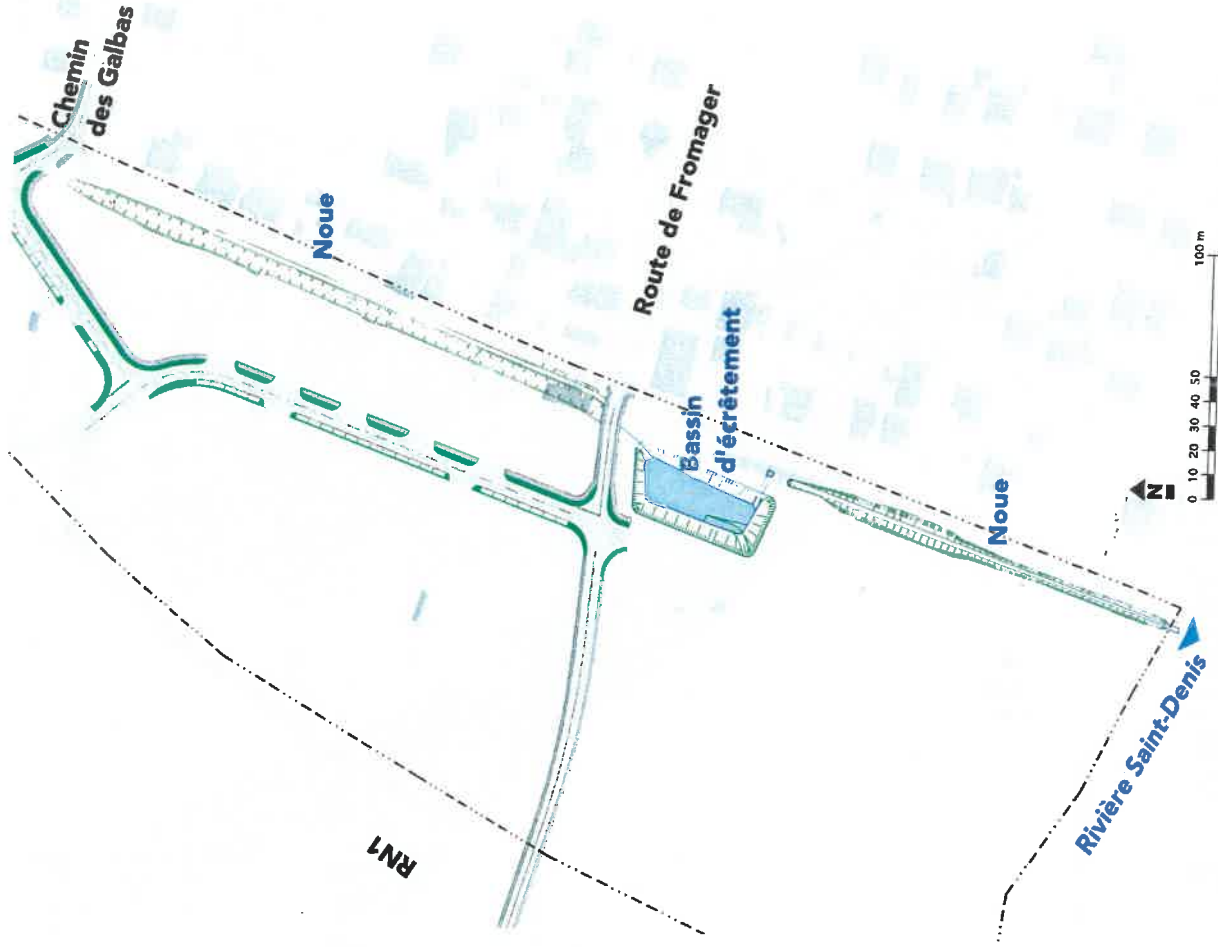
La collecte des eaux pluviales s'effectuera le long des voiries ; les eaux collectées sont acheminées par la noue vers le bassin, dimensionné pour écrêter les débits décennaux et gérer les surcharges liées aux débordements lors de pluies exceptionnelles. L'ouvrage de sortie du bassin sera équipé d'une surverse permettant de contrôler l'ensemble des débits évacués par la canalisation de rejet vers la rivière Saint-Denis.

A l'échelle de la parcelle, la volonté de limiter le rejet des eaux pluviales vers les noues et autres collecteurs est recherchée à travers l'exigence d'une part de surfaces non imperméabilisées, laquelle au-delà de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de réduire le ruissellement de surface.

Cette orientation trouvera sa traduction dans le règlement du PLU où peut être imposée une « part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ».

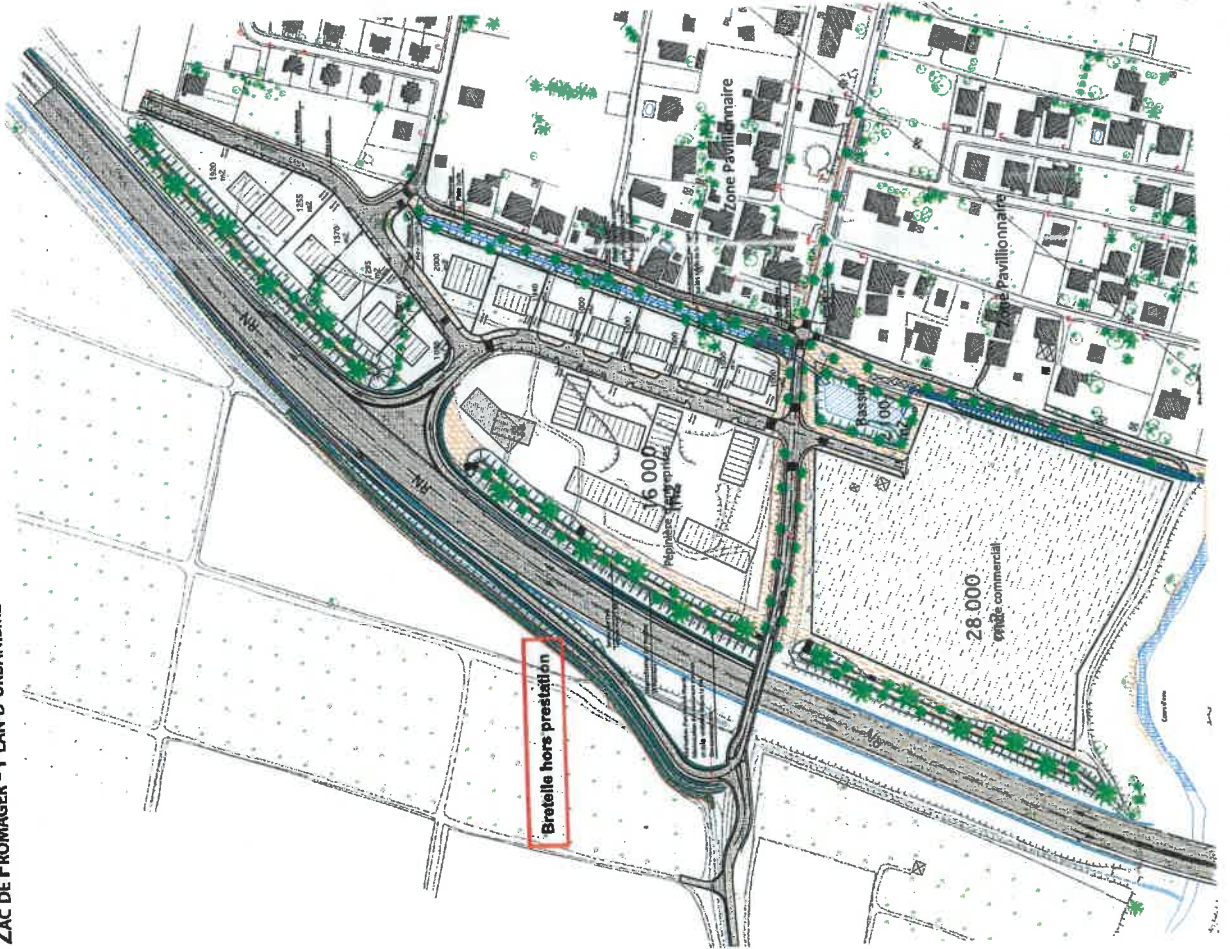
2.3.2. TRAITEMENT DES EAUX USEES

Concernant la collecte des eaux usées, le projet sera rattaché au réseau collectif d'assainissement. La collecte des eaux usées liées aux populations présentes s'effectuera de façon gravitaire jusqu'au point bas de la zone où un poste de relevage sera installé, renvoyant les eaux vers un réseau gravitaire de diamètre de 200mm, récemment réalisé dans le cadre de l'opération de logements portée par la SEMSAMAR. Ce réseau est raccordé à la nouvelle station d'épuration de la commune.



III. MAITRISE D'OUVRAGE ET GESTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

ZAC DE FROMAGER - PLAN D'URBANISME



- Travaux d'infrastructures à l'échelle de la ville
La maîtrise d'ouvrage des aménagements sur la RN1 est assurée par le Conseil Régional.

- Travaux d'infrastructures à l'échelle de la ZAC

La maîtrise d'ouvrage des équipements publics d'infrastructure à l'échelle de la ZAC est assurée par l'aménageur. Les travaux d'infrastructure comprennent :

- les voies et places intérieures à la ZAC,
- les espaces verts et promenades correspondant aux seuls besoins des usagers du secteur,
- les aires de stationnement correspondant aux besoins des usagers du secteur.

LEGENDE	
	MERLON Réalisation d'un Merlon Planté; Minimisation des nuisances sonores et de la visibilité depuis la RN, des constructions
	Aménagements Piétons et Pistes cyclables
	Mobilier Urbain : Bancs / Eclairage public
	Noue et Bassin de rétention
	Ralentisseur / signalement de carrefour à multiples passages piétons.
	Voie de circulation
VEGETATION Végétation présente avant le projet et conservée	
	Champ
	Arbres de hautes ou Moyennes tiges
	Bananières / Jardins créoles
Végétation Apportée par le projet d'aménagement	
	Palmeiers
	Feuillus de Moyennes Tiges

IV. BILAN FINANCIER



Equipements publics d'infrastructures de la ZAC	Maîtrise d'Ouvrage	Financier	Gestionnaire	Total HT (€)
Terrassement généraux	Région	Région	Région	1 155 900,00
Chaussée, assainissement, génie civil	Région	Région	Région	3 000 950,00
Réseaux (réseaux souples, Télécom, éclairage, AEP Incendies)	Région	Région	Région	538 150,00
Signalisation horizontale et verticale	Région	Région	Région	255 280,00
Espaces verts	Région	Région	Région	223 200,00

TOTAL HT (€)

5 173 480,00

4.1. LES CONDITIONS D'ÉTABLISSEMENT DU BUDGET

Les dépenses.

Les budgets du programme des équipements publics d'infrastructure sont détaillés selon les estimations des bureaux d'études, ils sont joints en annexes. Le budget du programme des équipements publics de superstructure a été établi selon des bases de programmation généralement admises.

Pour l'exécution des travaux d'infrastructure, l'aménageur organise les appels d'offre conformément au décret n°2016-360 du 25 Mars 2016. Une commission d'appels d'offres est constituée par la Région Guadeloupe.

Pour garantir la réalisation des travaux d'aménagement, l'aménageur fournit à la Région Guadeloupe une garantie de bonne fin des travaux dès l'approbation des dossiers de réalisation de Z.A.C. et de révision simplifiée du P.O.S. / P.L.U. devenus définitifs.

La couverture des dépenses.

La couverture des dépenses est assurée par :

- la participation des propriétaires ou des constructeurs prévue par l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme (convention de participation)
- la participation du Conseil Régional de Guadeloupe, au financement des équipements publics est fixée par délibération du Conseil Régional
- les subventions éventuelles versées par l'Etat ou le FEDER.

La convention de participation est approuvée par le Conseil Régional. Elle est une pièce constitutive des permis de construire. Le versement de la participation par les constructeurs est exigible dès l'obtention des permis de construire. Pour le cas d'un paiement échelonné, une garantie bancaire à première demande est fournie par les constructeurs.

4.2. LE BUDGET PRÉVISIONNEL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS PRIMAIRES D'INFRASTRUCTURES

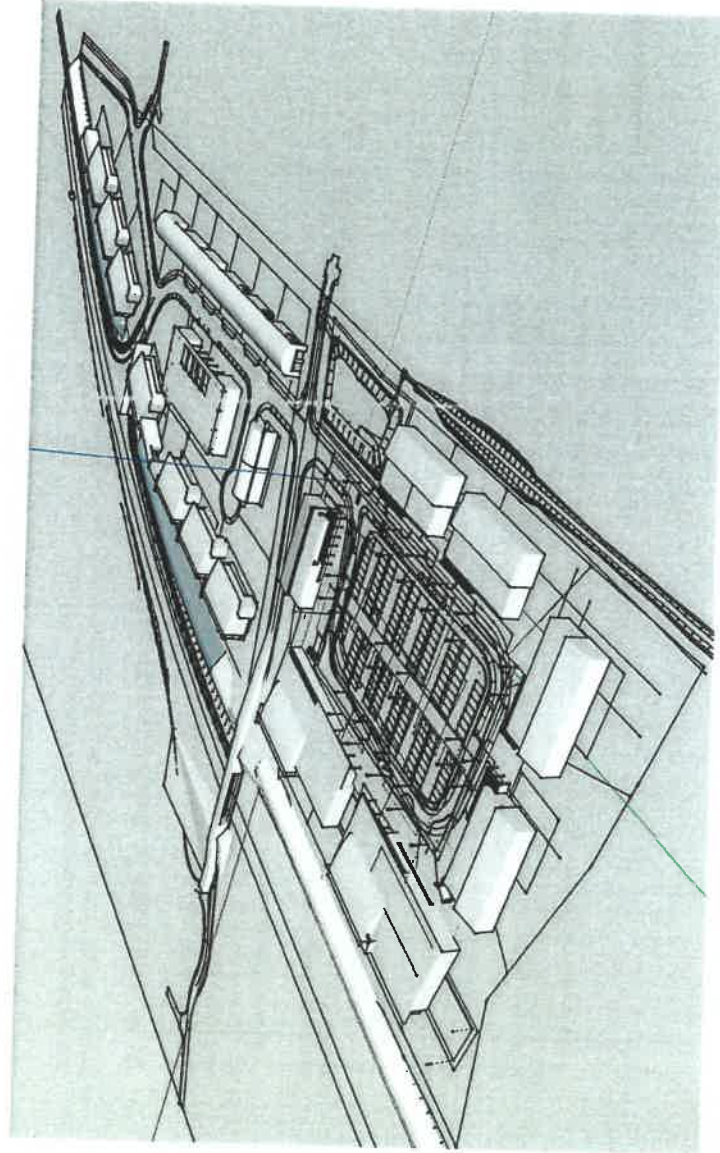
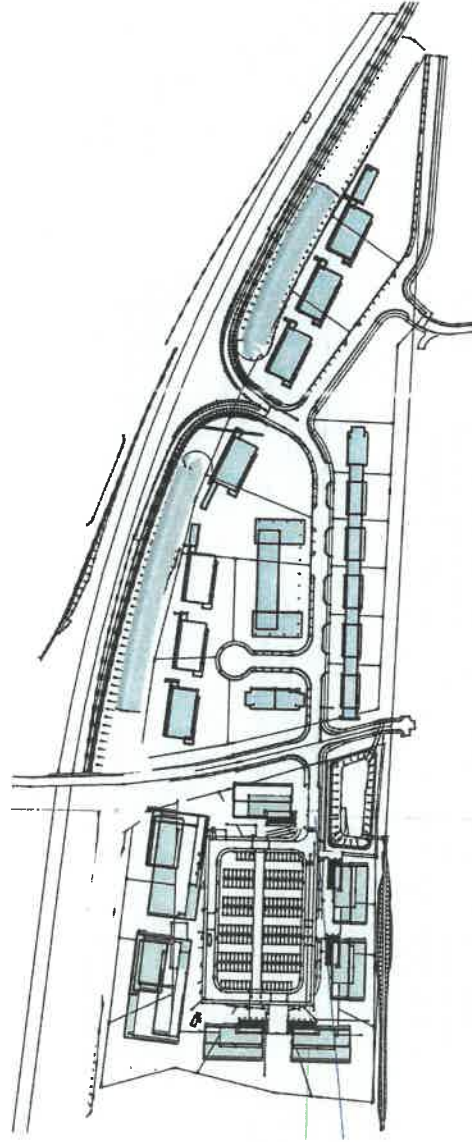
Le programme des équipements publics primaires d'infrastructure est réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Région Guadeloupe. La Région Guadeloupe organise les appels d'offres publics nécessaires pour la désignation des maîtres d'œuvre et des entreprises de travaux.



PARTIE III
PROGRAMME DES
CONSTRUCTIONS

I. PRÉAMBULE

ZAC de Fromager _ Principes de composition



L'ambition affichée par le Conseil Régional pour la ZAC de Fromager est de développer un pôle d'activités économiques complémentaires aux activités du centre-ville dont il constitue le prolongement. La volonté est d'abord d'y accueillir des activités dont la nature industrielle ou artisanale est peu compatible avec le voisinage de l'habitat et une inscription en cœur de ville.

Le projet vise ensuite à favoriser la réussite des nouvelles entreprises en mettant en place une pépinière d'entreprises, structure d'accueil, d'hébergement dédiée à l'accompagnement des porteurs de projet. A travers la mise en place d'équipements, d'espaces partagés destinés aux réunions, de services dans les domaines administratif, juridique, comptable, notamment d'équipements, il s'agit d'offrir aux créateurs d'entreprises un conseil suivi, des conditions optimales de développement et de soutien, et ainsi de réduire les obstacles liés au démarrage de l'activité.

Cet équipement de services et de prestations dédiés aux porteurs de projets s'inscrit au centre de la ZAC et des espaces publics qui l'entourent. L'intensité urbaine favorisée par ce lieu d'animation par les activités de restauration qu'il doit favoriser, s'inscrit plus en périphérie, au contact des espaces verts de transition développés en marge de la RN ou des aménagements voulus pour la gestion hydraulique.

Enfin l'inscription de structures commerciales de moyennes surfaces est encouragée dans cette zone d'activités dont la situation au contact de l'hypercentre doit renforcer le rayonnement commercial de la ville de Capesterre Belle-Eau. Cette destination est davantage pressentie au sud de la ZAC et sur son profil Ouest, le long du merlon, où des parcelles de bonne surface doivent permettre l'accueil d'entreprises et de commerces de belle tenue.

Le périmètre de la Z.A.C. couvre une surface globale de près de 9 hectares (89.660 m²).

Les surfaces réservées aux assiettes foncières des équipements publics d'infrastructures et les surfaces non investies par le projet cumulent une surface d'un peu plus de trois hectares (30.635 m²).

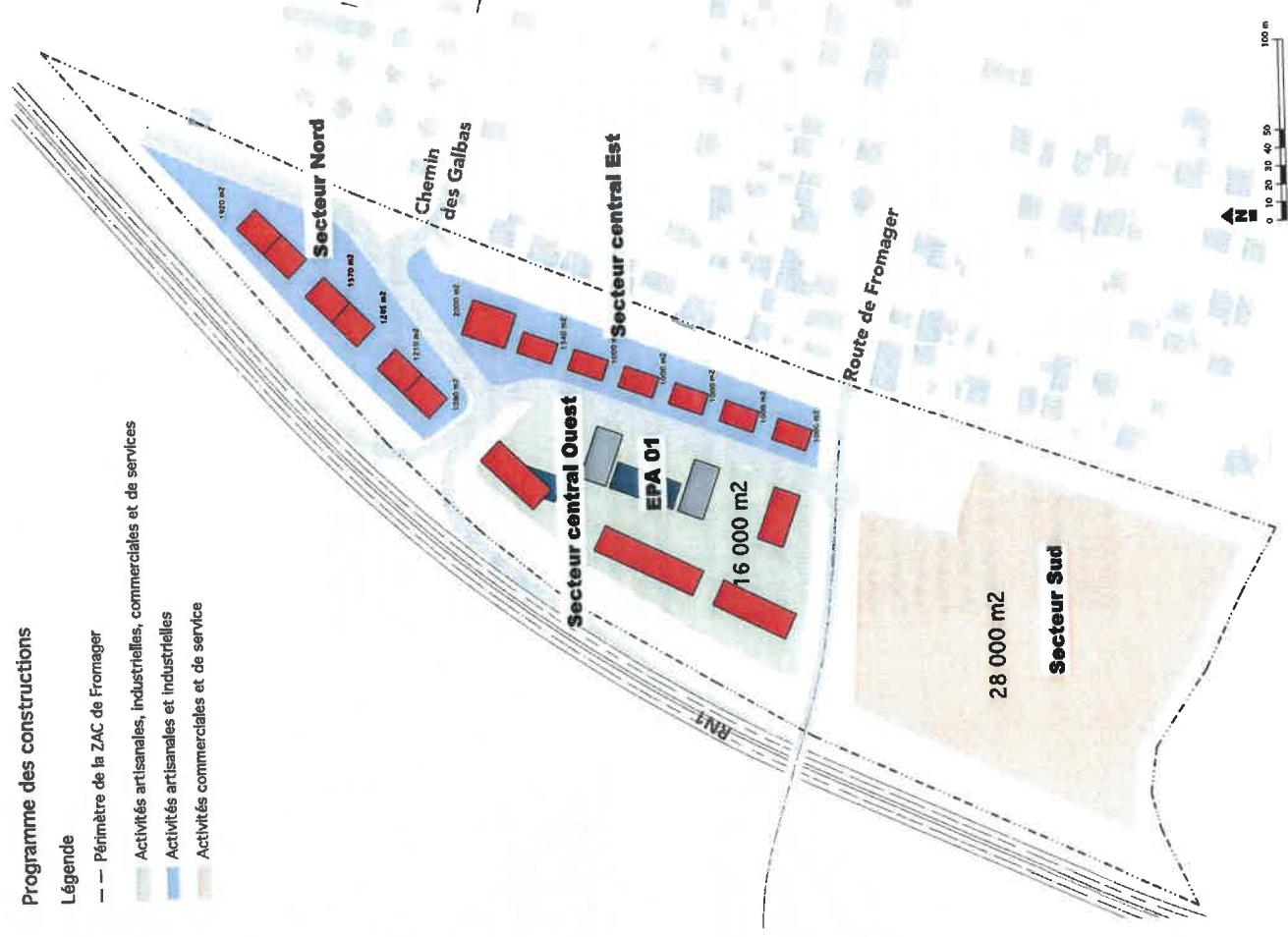
Les surfaces dédiées aux constructions mobilisent une assiette foncière de près de six hectares (59.025 m²). Le programme des constructions vise la création d'un peu plus de trois hectares de (30.635 m²) d'emprise au sol représentant une surface globale de plancher de près de cinq hectares (49.000 m²).

II. PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS À USAGE DE SERVICES ET D'ACTIVITÉS

Programme des constructions

Légende

- Périmètre de la ZAC de Fromager
- Activités artisanales, industrielles, commerciales et de services
- Activités artisanales et industrielles
- Activités commerciales et de service



L'ambition affichée pour l'aménagement de la ZAC de Fromager est de constituer un nouveau pôle d'activités inscrit sur le front Ouest du centre-ville, au sein d'une nouvelle dimension urbaine suggérée par le nouveau tracé de la RN1. Sur la base d'échanges avec les socio-professionnels de la commune et au-delà d'un bassin d'emplois s'étendant de Goyave à Trois-Rivières, une première programmation économique et urbaine a formulé la nature des équipements, des services et des activités nécessaires à l'épanouissement de ce nouveau pôle d'animation. Ces éléments de programmation ont influencé la composition de la future zone d'activités.

Le projet prévoit la réalisation de commerces, de services à la personne et aux entreprises (professions libérales, gestion, administration, accompagnement, entretien...), des secteurs plus spécifiquement dédiés à l'artisanat et à l'industrie, aux activités dont la nature est peu compatible avec la proximité de quartiers d'habitation.

La densité, le programme et les lots de chaque secteur pourront être adaptés en fonction de l'évolution de la ZAC. Le découpage des entités foncières de ces secteurs tient compte des limites générales de l'espace public et du souhait de limiter les lots à une constructibilité maximale. Un regroupement de lots sera possible pour un seul constructeur.

2.1 SECTEUR DE SERVICES ET EQUIPEMENTS PRIVÉS : SECTEUR CENTRAL OUEST

En entrée de ZAC, une unité foncière de 16 000 m² participe à l'offre d'installation d'entreprises artisanales et commerciales implantées en front de RN, contre le melon.

Le secteur d'entrée constituera la porte de la zone économique et regroupera un programme de restauration, de services ouvert en cœur de ZAC. Sa situation en entrée de ZAC la destine à supporter l'essentiel de l'animation de ce futur pôle d'activités. Le projet prévoit la réalisation d'une offre de petites surfaces commerciales, avec notamment celle d'unités de restauration, de locaux professionnels proposés en prolongement de la pépinière d'entreprises.

LA PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES – EPA 01

Sur une emprise au sol d'environ 1 500 m², il est proposé d'y réaliser une pépinière d'entreprises afin de favoriser l'installation de jeunes créateurs d'entreprise. La pépinière est un outil de développement économique local. Elle offre un soutien au porteur de projet et au créateur d'entreprise jusqu'au développement de l'entreprise, et son insertion dans le tissu économique.

Dans la perspective d'optimiser le taux de réussite des entreprises nouvellement créées, il s'agit dans une démarche qualitative, de permettre l'hébergement, l'accompagnement et d'assurer aux nouveaux entrepreneurs un ensemble de services pour faciliter leur installation et leur développement durant leur séjour en pépinière: secrétariat, reprographie, accueil des visiteurs, standard téléphonique, Internet haut débit, mise à disposition de salles de réunion et de conférence équipées ...

II. PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS À USAGE DE SERVICES ET D'ACTIVITÉS



2.2 SECTEUR D'ACTIVITÉS ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

SECTEUR CENTRAL EST

Face à la pépinière d'entreprises, le secteur central accueillera essentiellement des ateliers artisanaux, des locaux destinés à l'hébergement professionnel des créateurs d'entreprises. Ces locaux, en lien avec la pépinière d'entreprises, sont destinés à accompagner les entrepreneurs dans des conditions de location de courte à moyenne durée. Ce secteur, d'une surface globale d'environ 8.300 m², accueillera des constructions pouvant s'élever sur deux niveaux. Essentiellement destinés aux activités artisanales et industrielles, les locaux sont développés sur une emprise au sol totale d'environ 2.000 m².

SECTEUR NORD

Le secteur Nord recevra des bâtiments destinés à des activités artisanales ou industrielles pérennes. Les parcelles vouées à être vendues sont de belles dimensions ; elles cumulent une surface de 8.200 m², pour accueillir une emprise globale de bâtiments dont la hauteur est limitée à 10m, d'environ 2.000 m².

2.3 SECTEUR D'ACTIVITÉS COMMERCIALES

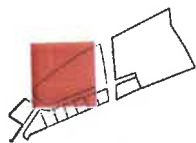
SECTEUR SUD

Le secteur Sud est destiné à accueillir des activités commerciales et de services, n'excluant pas les activités artisanales compatibles avec la vocation générale de ce secteur. Sur une entité globale de près de 28.000 m², les emprises bâties sont limitées à environ 10.000 m². Le projet prévoit la réalisation d'une offre de moyennes à grandes surfaces commerciales, dont la hauteur est limitée à dix mètres, avec notamment celle d'une grande surface commerciale alimentaire.

2.4 BILAN DES SURFACES

	Surface Secteurs (m ²)	Emprise bâtie (m ²)
Zone d'activité Sud	27400	10960
Zone d'activité centrale Pépinière	15145	4180
Zone d'activité Centre Ateliers	8340	1940
Zone d'activité Nord	8040	1800
Global	58925	18880

III. BILAN FINANCIER



3.1. LES CONDITIONS DE PARTICIPATION

Le montant de la participation est dû par chaque constructeur, et respecte le principe de proportionnalité (surfaces des terrains constructibles) et d'égalité des constructeurs par catégories de constructions. La participation est établie eu au regard de la destination de la construction selon les catégories suivantes :

- Commerces
- Services
- Activités artisanales

Le montant de la participation par catégorie fait fixé par la convention de participation (L 311-4 du Code de l'Urbanisme) entre la région, l'aménageur et le propriétaire. Elle est approuvée par délibération du Conseil Régional. Elle est une pièce constitutive du dossier de permis de construire.

La convention de participation prévoit également les modalités de versements, les garanties bancaires de paiement.

LES MODALITÉS DE VERSEMENTS

La participation est payable à l'obtention des permis de construire devenus définitifs. La date de dépôt des permis de construire est fixée à la convention d'association (article L 311-5 du CU).

3.2 LES DÉPENSES PRÉVISIONNELLES GLOBALES

	Coût de construction €/m ²	Surface de Plancher (m ²)	Total HT (€)
Pépinière	2 500	2 200	5 500 000
Bureaux-Services	2 200	2 000	4 400 000
Commerces	2 000	10 900	21 800 000
Locaux artisanaux : Industriels	1 700	5 500	9 350 000
TOTAL		20 600	41 050 000

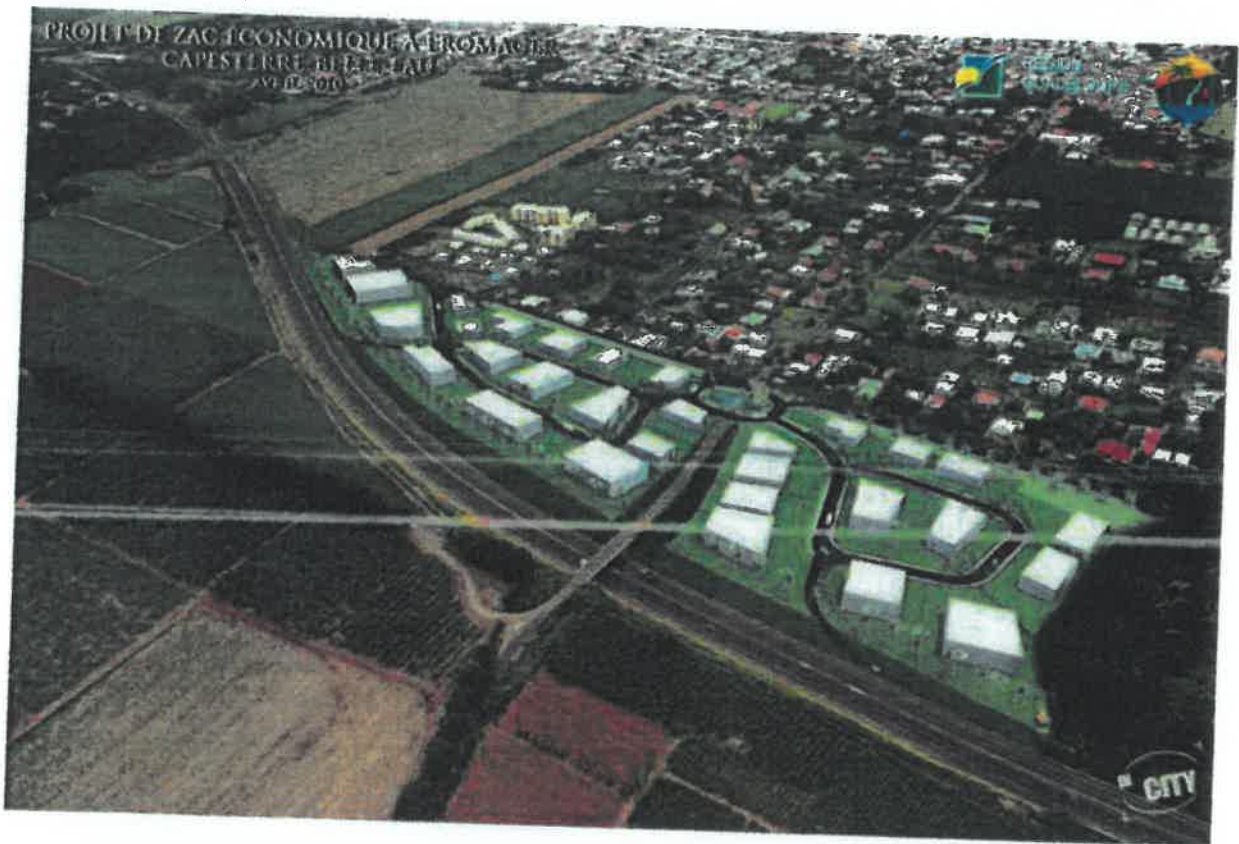


Département de la Guadeloupe
Région Guadeloupe
Société d'Economie Mixte
D'Aménagement de la Guadeloupe



REALISATION ET COMMERCIALISATION DE LA ZONE D'ACTIVITES
ECONOMIQUES DE FROMAGER A CAPESTERRE BELLE-EAU

Compte-Rendu Financier
Année 2017



Mars 2018

Nom de la société : SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE LA GUADELOUPE
 Sigle : S.E.M.A.G
 Collectivité contractante : REGION GUADELOUPE
 OPERATION : REALISATION ET COMMERCIALISATION DE LA ZAC DE FROMAGER A CAPESTERRE BELLE-EAU

Nature de la convention : Convention de Mandat
 établie entre la société et la collectivité

	Dates
Délibération d'approbation de la collectivité	
Signature de la convention	16 septembre 2013
Dépôt de la convention à la préfecture	03 février 2014
Fin de validité de la convention	GPA
Approbation du bilan initial	16 septembre 2013
Approbation du dernier bilan	

RECAPITULATIF REALISATION ET COMMERCIALISATION DE LA ZAC DE FROMAGER A CAPESTERRE BELLE-EAU

	CRF 2016		CRF 2017			Nouveau bilan à approuver K€ TTC
	Dernier bilan à approuver K€ TTC	Prévision 2017 K€ TTC	Réalisé 2017 K€ TTC	Reste à réaliser K€ TTC	Prévision 2018 K€ TTC	
	Participations	11374	101	234	11140	
TOTAL DES PRODUITS	11374	101	234	11140	705	11374
Libération des sols	30			29	15	29
Travaux	9579			9560	544	9560
Etudes	702	99	233	489	86	722
Frais financiers	543			543		543
Frais généraux	356	2	3	247	15	250
Frais divers	164			270	43	270
TOTAL DES CHARGES	11374	101	236	11138	703	11374

SOMMAIRE

1. PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION	5
1.1) Programme de l'opération	5
1.2) Statut de l'opération	5
2. COMPTE RENDU OPERATIONNEL ET FINANCIER	6
2.1) Avancement de l'opération	6
2.2) Bilan financier et situation des dépenses	6
2.3) Situation des recettes	8
2.4) Situation de la trésorerie	8
3. PREVISIONNEL RECETTES-DEPENSES	8
4. EVOLUTION DU BILAN ET DE LA PARTICIPATION	9
5. CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES	10
6. ANNEXES	10

Préambule

Le présent compte-rendu est réalisé conformément à l'article 19 de la convention de mandat « Réalisation et commercialisation d'une zone d'activité à Capesterre Belle-Eau ».

Il présente une description opérationnelle et financière au 31 décembre 2017 de l'avancement de l'opération « Réalisation et commercialisation d'une zone d'activité à Capesterre Belle-Eau » confiée à la SEMAG par convention notifiée en date du 03 Février 2014.

Il sera soumis à l'examen de la Commission Permanente du Conseil Régional de la Guadeloupe.

I- PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

1.1) PROGRAMME DE L'OPERATION

La Région Guadeloupe a pris l'initiative de la création d'une nouvelle zone d'activités au lieu-dit Fromager à Capesterre Belle-eau suivant la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) prévu au plan d'occupation des sols de cette commune.

Cette initiative s'inscrit dans une volonté politique de la collectivité régionale de favoriser la création d'un nouvel espace dédié à l'implantation des entreprises.

La ZAC de Fromager s'inscrit également dans le cadre du schéma d'Aménagement Régional, récemment adopté, qui encourage le développement de pôle dit d'équilibre, en l'occurrence ici sur la commune de Capesterre Belle-eau, à mi-chemin entre les deux centres économiques que constituent les agglomérations Pointoise et Basse-Terrienne.

Le périmètre d'intervention recouvre une surface d'environ 9 hectares, classés en zone urbanisable.

Il est divisé en 2 parcelles appartenant à la Région Guadeloupe : parcelles AT1356 (46 113 m²), AT 1358 (43547 m²); et de la parcelle AT4 (1 104 m²) appartenant au SIAEAG actuellement en cours de négociation.

Le programme de travaux est le suivant :

- Les terrassements généraux y compris ceux du moellon paysager le long de la route nationale N°1,
- Les bretelles d'entrée et de sortie depuis la route nationale N°1,
- Les voiries de distribution, parvis et allées piétonnes,
- Les ouvrages divers liés aux voiries et aux bretelles d'entrée et sortie (soutènements, ouvrages de franchissement, ...),
- Les réseaux humides comprenant l'assainissement et les eaux usées, l'eau potable y compris les dispositifs nécessaires au secours incendie,
- Les réseaux secs comprenant la télécommunication, le raccordement électrique, l'éclairage extérieur,
- Les aménagements paysagers,
- L'aménagement du mobilier urbain
- La commercialisation de parcelles viabilisées.

1.2) STATUT DE L'OPERATION

Type	Date de signature	Objet
Convention de mandat	13 septembre 2013	Convention de mandat d'études et de réalisation
Avenant n°1	15 Février 2016	Prorogation du délai de la convention de mandat jusqu'à l'année de parfait achèvement
Avenant n°2		Accord de principe de la Collectivité Avance de trésorerie

II-COMPTES RENDU OPERATIONNEL ET FINANCIER

2.1) AVANCEMENT OPERATIONNEL

Au 31 Décembre 2017, l'avancement de l'opération est le suivant:

- Validation du rapport de l'enquête publique de la déclaration de Projet en Préfecture : décembre 2017 ;
- Validation de l'étude PRO: novembre 2017;
- Analyse des offres de la consultation CSPS: décembre 2017;

2.2) BILAN FINANCIER ET SITUATION DES DEPENSES

Bilan initial : 11 374 055,00 € TTC

Plan détaillé TTC : 252300 REQUALIFICATION ZONE DE FROMAGER CAPESTERRE BELLE-EAU ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Date et heure du document : 13/03/2018 09:18

Libellé	RECETTES			
	Budget	Engagé	Tacté	Mouvement année
Recettes Région	11 374 055,00	234 002,33	234 002,33	106 194,51
Dé-Participation				
TOTAL RECETTES	11 374 055,00	234 002,33	234 002,33	106 194,51
Libellé	DEPENSES			
	Budget	Engagé	Facturé	Mouvement année
Indemnisation des Cultures	28 953,93	0,00	0,00	0,00
ES-Équipement des S&T				
Liquidation des emprunts	54 250,00	0,00	0,00	0,00
Voies / Trottoirs	1 509 005,00	0,00	0,00	0,00
Terrassements Voies	352 625,00	0,00	0,00	0,00
Terrassements Routes Déviation	651 000,00	0,00	0,00	0,00
Réseaux Asp/Ép	811 580,00	0,00	0,00	0,00
Réseaux Telecom/Électrique/Éclairage	1 012 305,00	0,00	0,00	0,00
Génie Civil Divers	399 515,00	0,00	0,00	0,00
Espaces Verts	141 050,00	0,00	0,00	0,00
Station d'Épuration	882 575,00	0,00	0,00	0,00
Travaux Imprévus	3 778 404,00	0,00	0,00	0,00
Etudes				
Etudes Géotechniques	54 250,00	0,00	0,00	0,00
Maîtrise d'œuvre	488 949,57	488 949,57	180 722,77	95 914,00
Géomètres	21 800,00	0,00	0,00	0,00
Relevés et Inscriptions	16 600,50	13 031,04	11 045,49	10 280,51
SPS	15 450,40	0,00	0,00	0,00
Contrôle Technique	27 000,00	0,00	0,00	0,00
Essais	86 800,00	36 595,20	30 702,20	0,00
Autres études				
Frais Financiers	542 500,00	0,00	0,00	0,00
Autres Frais Financiers				
Rémunération du Mandataire - Réalisation	248 767,00	253,40	3 346,67	2 524,86
Autres Frais Economiques				
Rémunération du Mandataire-Commercialisation	106 330,00	0,00	0,00	0,00
Frais de Commercialisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Assurances	163 635,00	0,00	0,00	0,00
Autres Frais Divers				
TOTAL DEPENSES	11 374 055,00	550 229,17	234 417,10	108 720,17

Au 31 Décembre 2017, 550 k€ TTC ont été engagés, soit 4,8% du montant du bilan financier.

Les dépenses engagées sont essentiellement les études économiques et environnementales alimentant le dossier de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité avec le POS, les études de Maîtrise d'œuvre, et les frais de rémunération du mandataire.

Au 31 Décembre 2017, 237 k€ TTC ont été facturés, soit 2,1% du montant du bilan financier, dont 109 k€ pour l'année 2017.

Bilan détaillé TTC : 353300 REQUALIFICATION ZONE DE FROMAGER CAPESTERRE BELLE-EAU ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Date et heure du document : 13/03/2018 09:22

RECETTES				
Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Recettes Région	11 374 055,00	234 082,33	127 007,02	105 819,91
AP - Travaux divers	11 374 055,00	234 082,33	127 007,02	105 819,91
TOTAL RECETTES	11 374 055,00	234 082,33	127 007,02	105 819,91
DEPENSES				
Libellé	Budget	Facturé	Réglé	Mouvement année
Indemnisation des Cultures	29 553,99	0,00	0,00	0,00
AP - Travaux divers	29 553,99	0,00	0,00	0,00
Libération des Emprises	54 250,00	0,00	0,00	0,00
Voies / Trottoirs	1 807 065,00	0,00	0,00	0,00
Terrassements Voies	352 625,00	0,00	0,00	0,00
Terrassements Remblais Déviation	651 000,00	0,00	0,00	0,00
Réseaux App/Eu/Ep	811 580,00	0,00	0,00	0,00
Réseaux Télécom /Electricité/Eclairage	1 012 305,00	0,00	0,00	0,00
Grands OUV Divers	389 515,00	0,00	0,00	0,00
Espaces Verts	141 050,00	0,00	0,00	0,00
Stations d'Epuration	862 575,00	0,00	0,00	0,00
Travaux Imprévus	3 778 404,00	0,00	0,00	0,00
AP - Travaux divers	3 778 404,00	0,00	0,00	0,00
Etudes Géotechniques	54 250,00	0,00	0,00	0,00
Maîtrise d'Œuvre	498 949,57	180 722,77	180 722,77	95 914,00
Géomètres	21 700,00	0,00	0,00	0,00
Topographie et Insertions	16 600,50	11 845,48	10 000,00	8 504,11
SPS	15 450,40	0,00	0,00	0,00
Contrôle Technique	27 989,60	0,00	0,00	0,00
Essais	85 800,00	30 702,26	30 702,26	0,00
AP - Travaux divers	271 790,07	112 547,74	110 722,77	102 414,11
Frais Financiers	542 500,00	0,00	0,00	0,00
AP - Travaux divers	542 500,00	0,00	0,00	0,00
Rémunération de Mandataire - Réalisation	249 767,00	3 345,67	811,81	0,00
AP - Travaux divers	249 767,00	3 345,67	811,81	0,00
Rémunération de Mandataire - Commercialisation	106 338,00	0,00	0,00	0,00
Frais de Commercialisation	0,00	0,00	0,00	0,00
Assurances	163 835,00	0,00	0,00	0,00
AP - Travaux divers	163 835,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DEPENSES	11 374 055,00	180 722,77	217 903,05	104 414,11

Au 31 Décembre 2017, 232 k€ TTC ont été réglés, soit 2,0% du montant du bilan financier, dont 104 k€ TTC pour l'année 2017.

2.3) SITUATION DES RECETTES

Au 31 décembre 2017, six (6) mémoires de règlement d'un montant total de 234 082,33 TTC ont été présentés à la Région Guadeloupe.

Listes des recettes de : 353300-REQUALIFICATION ZONE DE FROMAGER CAPESTERRE BELLE-EAU ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 13/03/2018 09:42

Payer	Objet	Code	N°	Avance TTC	Justifiée TTC	Dont TVA	Total recettes	Date Pt	Regle TTC	Date reg
REGION	Appel de Fonds n°2	353300- BG101	1	0,00	9 761,06	764,70	9 761,06	17/03/16	9 761,06	17/01/17
REGION	Appel de Fonds n°3 Ro/2016/09/139	353300- BG101	2	0,00	95 297,02	7 455,60	95 297,02	21/09/16	95 297,02	17/01/17
REGION	Appel de Fonds n°4 Ro/16/09/144	353300- BG101	3	0,00	811,81	63,60	811,81	22/09/16	811,81	17/01/17
REGION	Appel de Fonds n°5 Ro/2017/10/171	353300- BG101	4	0,00	103 854,86	8 135,97	103 854,86	19/10/17	0,00	28/02/18
REGION	Appel de Fonds n°6 Ro/2017/10/176	353300- BG101	5	0,00	2 338,65	183,16	2 338,65	30/10/17	0,00	28/02/18
REGION	Demande de Fonds n°1	353300- BG101	6	0,00	22 017,91	1 724,91	22 017,91	01/10/15	22 017,91	16/02/16
SOUS-TOTAL : 353300-BG101 Recettes Region				0,00	234 082,33	18 258,20	234 082,33		177 877,25	
TOTAL				0,00	234 082,33	18 258,20	234 082,33		177 877,25	

En 2017, les mémoires n°4 et 5 d'un montant total de 106 194,51 € TTC ont été rédigés et transmis à la Collectivité en Octobre 2017. Le règlement des mémoires ont été perçus le 28 Février 2018.

2.4) SITUATION DE LA TRÉSORERIE

Au 31 Décembre 2017, l'opération présente une trésorerie négative de - 104 418,11 € TTC.

III- PREVISIONNEL RECETTES-DEPENSES (CF. ANNEXE PRÉVISIONNEL DE RECETTES ET DÉPENSES DE L'OPÉRATION)

Les prévisions ont été établies, pour les années 2018 et suivantes, sur les hypothèses suivantes :

- Lancement de la consultation de travaux (Mars 2018)
- Dépôt du dossier de réalisation en Préfecture (Mars 2018)
- Démarrage des travaux (Septembre 2018) avec l'obtention simultanée de l'arrêté de réalisation de la ZAC.

Les prévisions pour 2018 sont présentées ci-dessous de façon synthétique :

		Prévision 2018 en k€ TTC	
	Montant en K€ TTC		Observations
Participations		705	Participation de la Collectivité
TOTAL DES PRODUITS		705	
Libération des sols		15	Versement d'une partie de l'indemnisation
Travaux		544	Travaux de terrassements
Etudes		86	Missions VISA du MOE + étude géotechnique + géomètre + autres
Frais financiers			
Frais généraux		15	Frais de gestion liés à la rémunération du mandataire.
Frais divers		43	Rémunération attendue de la SEMPAT
TOTAL DES CHARGES		703	

IV -EVOLUTION DU BILAN ET DE LA PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITÉ

L'évolution du bilan entre 2016 et 2017 est présentée ci-dessous de façon synthétique.

Code budgétaire	Libellé ligne budgétaire	Dernier bilan approuvé en € TTC	Nouveau bilan à approuver en € TTC	Différence	Observations
RECETTES					
BG	Participation ville	11 374 055,00	11 374 055,00	0,00	RAS
	Total	11 374 055,00	11 374 055,00	0,00	
DEPENSES					
AB	Libération des sols	29 553,93	29 553,93	0,00	
AD	Travaux	9 579 465,00	9 560 369,00	-19 096,00	Ajustement de la ligne budgétaire
AE	Etudes	702 604,07	721 700,07	19 096,00	Modification du montant de l'engagement de MOE suite à l'application de la révision de prix
AF	Frais financiers	542 500,00	542 500,00	0,00	
AH	Frais généraux	249 767,00	249 767,00	0,00	
AI	Frais divers	270 165,00	270 165,00	0,00	
	Total	11 374 055,00	11 374 055,00	0,00	

L'échéancier d'appel de cette participation par année.

ANNEE	PARTICIPATION A INSCRIRE AU BUDGET DE LA COLLECTIVITE en k€ TTC
DEJA APPELE AU 31/12/17	234
RESTE A APPELER AU TITRE DE L'OPERATION	11 140
2018	705
2019	4 175
2020	4 342
2021	1 918
TOTAL	11 374

V - CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

Pour l'année 2018, on cherchera à atteindre les résultats suivants :

- * Le lancement de la consultation de travaux en Mars 2018
- * L'obtention de l'arrêté de réalisation de la ZAC avant le démarrage des travaux prévu Septembre 2018,
- * L'accompagnement des commerçants dans leur obtention de prêt auprès des banques : dès Septembre 2018

VI - ANNEXES

- * Projet de délibération d'approbation du compte-rendu
- * Tableaux financiers de prévisions des dépenses / recettes (réalisé TTC et réglé TTC)

	2017	2018	2019	2020	2021
Recettes					
Charges					
Excédent					

	2017	2018	2019	2020	2021
Recettes					
Charges					
Excédent					

Echéancier prévisionnel réalisé TTC : 353300-REQVALIFICATION ZONE DE FROMAGER CAPESTERRE BELLE-EAU ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES-10-DDD - établi le 19/03/2018 à 11:52

Designation lignes budgétaires	HT	HT	TVA	TTC	A fin 2017	2018	2019	2020	2021
En Kilo Euros	Budget préc.	HT	Budget actualisé						
A : 353300/BG101-Recettes Région	10 483	10 483	891	11 374	234	705	4 175	4 342	1 918
Bg-Participations	10 483	10 483	891	11 374	234	705	4 175	4 342	1 918
Sous-total recettes	10 483	10 483	891	11 374	234	705	4 175	4 342	1 918
B : 353300/AB300-Indemnisation des Cultures	-78	-77	-2	-80		-15	-15		
Ab-Liberations des Sols	-28	-27	-2	-30		-15	-15		
B : 353300/AD000-Libération des Enprises	-50	-50	-4	-54					
B : 353300/AD100-Voiries / Trottoirs	-1 385	-1 389	-118	-1 507					
B : 353300/AD101-Terrassements Voiries	925	925	-28	897					
B : 353300/AD102-Terrassements Remblais Déviation	-600	-600	-51	-651		-106	-247	-1 085	-422
B : 353300/AD103-Réseaux Aep/Eu/Ep	748	748	64	812		-195	-456		0
B : 353300/AD200-Réseaux Télécom/Electricité/Eclairage	983	933	-79	854			-649		-81
B : 353300/AD201-Génie Civil Divers	-359	-359	-31	-390			-810		-101
B : 353300/AD202-Espaces Verts	-130	-130	-11	-141			-93		-39
B : 353300/AD203-Station d'Épuration	-795	-795	-68	-863			-102		-39
B : 353300/CE000-Travaux Imprévus	-3 500	-3 482	-295	-3 778			-776		-86
Ad-Travaux	-8 829	-8 811	-749	-9 560		-189	-1 511	-1 700	-378
B : 353300/AE000-Etudes Géotechniques	51	-50	-4	-99		-544	-3 766	-4 103	-1 107
B : 353300/AE101-Maîtrise d'Oeuvre	-117	-160	-41	-218	-191	-16	-16	-16	-5
B : 353300/AE103-Géomètres	-70	-70	5	-65		-40	-200	-60	-8
B : 353300/AE105-Reprographie et insertions	-15	-15	-1	-16		-9	-9	-4	-4
B : 353300/AE107-S.P.S.	-10	-10	-1	-11		-3	-2	0	0
B : 353300/AE108-Contrôle Technique	-20	-20	7	-13		-1	-13	-2	0
B : 353300/AE200-Essais	-30	-30	-7	-37		-17	-17	-14	-4
Ae-Etudes	-647	-655	-57	-722	-233	-86	-271	-114	-18
B : 353300/DF500-Frais Financiers	-500	-500	-43	-543					-543
Af-Frais Financiers	-500	-500	-43	-543					-543
B : 353300/AH200-Rémunération du Mandataire-Réalisation	-230	-230	-20	-250	-3	-15	-80	-110	-41
Ah-Frais Généraux	-230	-230	-20	-250	-3	-15	-80	-110	-41
B : 353300/AI000-Rémunération du Mandataire-Commercialisation	-95	-95	-8	-103		-43	-43	-16	-5
B : 353300/AI1010-Assurances	-151	-151	-13	-164					-164
Ai-Frais Divers	-249	-249	-21	-270		-43	-43	-16	-169
Sous-total dépenses	-10 483	-10 483	-891	-11 374	-237	-703	-4 175	-4 342	-1 918
D : 353300/Encassements partiels					-106	106			
D : 353300/Décaissements partiels					4	-4			
Sous-total trésorerie transitoire					-102	102			
Trésorerie brute					-104	0	0	0	0

No.	Date	Particulars	Debit	Credit	Balance
1	1900	...			
2	1900	...			
3	1900	...			
4	1900	...			
5	1900	...			
6	1900	...			
7	1900	...			
8	1900	...			
9	1900	...			
10	1900	...			
11	1900	...			
12	1900	...			
13	1900	...			
14	1900	...			
15	1900	...			
16	1900	...			
17	1900	...			
18	1900	...			
19	1900	...			
20	1900	...			
21	1900	...			
22	1900	...			
23	1900	...			
24	1900	...			
25	1900	...			
26	1900	...			
27	1900	...			
28	1900	...			
29	1900	...			
30	1900	...			
31	1900	...			
32	1900	...			
33	1900	...			
34	1900	...			
35	1900	...			
36	1900	...			
37	1900	...			
38	1900	...			
39	1900	...			
40	1900	...			
41	1900	...			
42	1900	...			
43	1900	...			
44	1900	...			
45	1900	...			
46	1900	...			
47	1900	...			
48	1900	...			
49	1900	...			
50	1900	...			
51	1900	...			
52	1900	...			
53	1900	...			
54	1900	...			
55	1900	...			
56	1900	...			
57	1900	...			
58	1900	...			
59	1900	...			
60	1900	...			
61	1900	...			
62	1900	...			
63	1900	...			
64	1900	...			
65	1900	...			
66	1900	...			
67	1900	...			
68	1900	...			
69	1900	...			
70	1900	...			
71	1900	...			
72	1900	...			
73	1900	...			
74	1900	...			
75	1900	...			
76	1900	...			
77	1900	...			
78	1900	...			
79	1900	...			
80	1900	...			
81	1900	...			
82	1900	...			
83	1900	...			
84	1900	...			
85	1900	...			
86	1900	...			
87	1900	...			
88	1900	...			
89	1900	...			
90	1900	...			
91	1900	...			
92	1900	...			
93	1900	...			
94	1900	...			
95	1900	...			
96	1900	...			
97	1900	...			
98	1900	...			
99	1900	...			
100	1900	...			

Echéancier prévisionnel réglé TTC : 353300-REQUALIFICATION ZONE DE FROMAGER CAPESTERRE BELLE-EAU ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES-10-DDD - établi le 19/03/2018 à 11:23

Designation lignes budgétaires	HT	TVA	TTC	A fin 2017	2018	2019	2020	2021
En Kilo Euros	Budget pré	Budget actualisé						
A : 353300/BG101-Recettes Région	10 483	891	11 374	128	811	4 175	4 342	1 918
Bg-Participations	10 483	891	11 374	128	811	4 175	4 342	1 918
Sous-total recettes	10 483	891	11 374	128	811	4 175	4 342	1 918
B : 353300/AB300-Indemnisation des Cultures	-2	-2	-30			-15	-15	
Ab-Libérations des Sols	-27	-27	-30			-15	-15	
B : 353300/AD000-Libération des Emprises	-5	-4	-54					
B : 353300/AD100-Voies / Trottoirs	-1 280	118	-1 507		-54			
B : 353300/AD101-Terrassements Voies	52	-28	352		-106	-247	-949	-558
B : 353300/AD102-Terrassements Remblais Déviation	40	51	651		-195	-456		0
B : 353300/AD103-Réseaux Aep/Eu/Ep	74	-64	812		-649	-649	-81	-81
B : 353300/AD200-Réseaux Télécom/Electricité/Eclairage	98	79	-1 072		-810	-810	-101	-101
B : 353300/AD201-Génie Civil Divers	35	-31	-290		-62	-288	-39	-39
B : 353300/AD202-Espaces Verts	-13	-11	-162		-89	-89	-52	-52
B : 353300/AD208-Station d'Épuration	79	68	-803		-776	-776	-86	-86
B : 353300/CE000-Travaux Imprimés	-3 204	-206	-3 772		-1 511	-1 511	-1 700	-378
Ae-Travaux	-8 820	-749	-9 560		-544	-3 735	-3 986	-1 295
B : 353300/AE000-Etudes Géotechniques	51	4	54		-16	-16	-22	-22
B : 353300/AE101-Maîtrise d'Oeuvre	-44	-39	-499		-20	-220	-60	-8
B : 353300/AE108-Géomètres	20	2	22	-191		-9	-4	-4
B : 353300/AE105-Reprographie et Insertions	1	-1	-17		-5	-2	0	0
B : 353300/AE107-S. P.S.	-10	-14	-15		-5	-5	-9	-2
B : 353300/AE108-Contrôle Technique	3	-2	-28		-31	-17	-14	-14
B : 353300/AE200-Essais	-8	7	-67		-42	-268	-126	-54
Ae-Etudes	-64	-57	-722		-42	-268	-126	-54
B : 353300/DF500-Frais Financiers	500	43	543					-543
Af-Frais Financiers	-500	-43	-543					-543
B : 353300/AH200-Rémunération du Mandataire-Réalisation	-23	-20	-250		-18	-80	-110	-41
Ah-Frais Généraux	-230	-20	-250	-1	-18	-80	-110	-41
B : 353300/AI000-Rémunération du Mandataire-Commercialisation	5	8	-106		-43	-43	-21	-21
B : 353300/AI1010-Assurances	-15	-13	-164		-43	-43	-21	-21
Ai-Frais Divers	-240	-21	-270		-43	-43	-21	-21
Sous-total dépenses	-10 483	-891	-11 374	-232	-604	-4 141	-4 279	-2 118
C : Trésorerie transitoire								
Sous-total trésorerie transitoire								
Trésorerie brute				-104	103	137	200	0

Date	Particulars	Debit	Credit	Balance
1871	Jan 1			
	Jan 2			
	Jan 3			
	Jan 4			
	Jan 5			
	Jan 6			
	Jan 7			
	Jan 8			
	Jan 9			
	Jan 10			
	Jan 11			
	Jan 12			
	Jan 13			
	Jan 14			
	Jan 15			
	Jan 16			
	Jan 17			
	Jan 18			
	Jan 19			
	Jan 20			
	Jan 21			
	Jan 22			
	Jan 23			
	Jan 24			
	Jan 25			
	Jan 26			
	Jan 27			
	Jan 28			
	Jan 29			
	Jan 30			
	Jan 31			
	Feb 1			
	Feb 2			
	Feb 3			
	Feb 4			
	Feb 5			
	Feb 6			
	Feb 7			
	Feb 8			
	Feb 9			
	Feb 10			
	Feb 11			
	Feb 12			
	Feb 13			
	Feb 14			
	Feb 15			
	Feb 16			
	Feb 17			
	Feb 18			
	Feb 19			
	Feb 20			
	Feb 21			
	Feb 22			
	Feb 23			
	Feb 24			
	Feb 25			
	Feb 26			
	Feb 27			
	Feb 28			
	Feb 29			
	Feb 30			
	Feb 31			

1871