

OBJET ZAC DE LA COLLINE DES CAMELIAS

**APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION
ET DE L'AVENANT N° 1 AU TRAITE DE CONCESSION**

Depuis 2004, la Commune poursuit l'objectif de réaliser l'opération d'aménagement « ZAC de la Colline des Camélias » sur le secteur de Montgaillard/ Colline. Cette opération vise à l'aménagement et à l'équipement d'une vaste unité foncière laissée à l'état de friches le long du Chemin des Longozes, pour une superficie de 15,6 ha.

Par Délibération du 28 avril 2005, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC, au vu notamment du bilan de la concertation engagée au préalable.

Dans ce cadre, l'objectif poursuivis par la collectivité est de contribuer à la structuration et à la qualité urbaine de ce quartier aujourd'hui dépourvu d'équipements et d'organisation propre, pour un bilan prévisionnel d'opération estimé initialement à 12 388 000,00 € HT.

Au terme des procédures de publicité et de mise en concurrence des aménageurs prescrites par les articles L.300-2 et L.300-4 du Code de l'Urbanisme, le choix du concessionnaire s'est porté sur la SARL Colline des Camélias (Délibération du 4 décembre 2006). La signature du Traité de Concession est intervenue en date du 26 avril 2007, pour une durée de six années.

Dès lors, ce document fixe les relations contractuelles du concessionnaire (la SARL) et du concédant (la Ville) sur la période de la concession, avec notamment pour cette société les obligations :

- d'assurer, sous sa responsabilité, avec risques et périls, la réalisation de la ZAC de la Colline des Camélias ;
- d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession (démolition, terrassements, VRD...), ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution ;
- de faire son affaire du foncier, qu'elle maîtrise d'ailleurs pour l'essentiel ;
- de procéder à la vente, location ou concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession ;
- d'assurer la gestion administrative, financière et comptable de l'opération, ainsi que l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour garantir la bonne fin de l'opération.

Aujourd'hui, le projet de ZAC est actualisé par une densité plus importante des constructions. Cette modification respecte l'ordre de grandeur initial de SHON prévue dans le cadre du dossier de création de la ZAC. Elle adapte la répartition entre les différents types de logements en cohérence avec l'évolution des besoins constatés par la Ville.

Rapport n° 09/1-42

Le projet de ZAC intègre aussi une mise en valeur plus fine des espaces et équipements publics.

Ces adaptations sont traduites à travers l'Avenant n° 1 au Traité de Concession de la ZAC et sur la base du dossier approuvé de modification n° 4 du PLU.

De plus, le projet de voie de liaison depuis l'ex-lotissement les Capucines, via l'espace naturel « N-EBC » de la Ravine du Butor, est abandonné. L'accès à la ZAC se fera à travers le quartier de la Colline, pour rejoindre le Chemin des Longozes existant. L'ensemble de ces voies fera l'objet d'une réfection totale de la chaussée afin de sécuriser les déplacements.

Par conséquent, le périmètre de la ZAC est désormais soumis aux règles de la zone « AUj » créée spécifiquement au PLU 2007. De plus, la modification du PLU a porté sur :

- le déplacement de l'emplacement réservé n°196 relatif à la réalisation d'un groupe scolaire, sur un terrain plus approprié en terme de topographie et en terme de centralité ;
- deux terrains supplémentaires ont été mis en réserve pour la réalisation de placettes publiques structurantes (confer extrait PLU 2009 et plan masse ci-joints) ;
- l'emprise du Chemin des Longozes (voie primaire à la ZAC) est portée à 10 m afin d'intégrer une chaussée minimum de 5,5 m, deux trottoirs à 1,5 m et des abords paysagers.

Avec cette modification d'ordre réglementaire, le programme global des constructions issu du dossier de réalisation de la ZAC de la Colline des Camélias porte désormais sur la réalisation de 55 000 m² de SHON, réparties comme suit :

- une zone destinée à la réalisation d'habitats individuels et d'habitats individuels groupés, pour une SHON de 18 200 m², soit 110 équivalents logements (contre 130 en 2005) ;
- une zone destinée à la réalisation d'habitat collectif, pour une SHON prévisionnelle de 22 000 m², soit environ 250 équivalents logements (inchangé) ;
- une zone destinée à la réalisation d'habitat social, pour une SHON prévisionnelle de 6 200 m², soit 80 équivalents - logements (contre 40 en 2005) ;
- une zone correspondant à des terrains privés, dont certains sont déjà bâtis, situés à l'amont et l'aval de la ZAC, à laquelle est attribuée une SHON prévisionnelle de 8 600 m².

Le programme actualisé intègre donc la volonté de la Ville de doubler le nombre de logements sociaux sur la zone et de maintenir le nombre de logements dits intermédiaires à 22 % du programme global ainsi qu'environ 330 m² de commerces regroupés autour de deux placettes publiques.

Concernant les zones d'habitat, les bâtiments collectifs seront implantés de part et d'autre de la voie principale (Chemin des Longozes), dans le respect des pentes. Deux secteurs d'habitat collectif social seront disposés en amont et en aval de cette zone d'habitat collectif. L'habitat individuel sera disséminé à proximité des lotissements mitoyens à l'opération pour assurer la continuité urbaine de l'ensemble. Enfin, l'habitat individuel groupé assurera la transition de la densité entre ces deux zones d'habitat différentes.

(confer le plan masse ci-annexé)

Rapport n° 09/1-42

L'ensemble sera desservi par un réseau de voies secondaires et tertiaires finement maillé, ainsi que par des cheminements piétons connectés aux lotissements riverains. Par ailleurs, le programme des équipements publics est destiné à assurer :

- la viabilité de la zone en terme de dessertes interne et externe, de réseaux et d'équipements divers (réservoir de stockage d'eau potable, ouvrage de franchissement de la Ravine du Butor, ...) ;
- l'aménagement d'un espace destiné à l'accueil d'équipements publics tels une école et des plateaux sportifs ;
- la préservation des espaces boisés et des berges des ravines encadrant l'opération, ainsi que de part et d'autre de la voie primaire du Chemin des Longozes.

La présentation et les principes techniques de ces équipements sont précisés dans le dossier de réalisation de la ZAC.

L'élaboration de ce programme d'équipements publics a conduit à compléter en tant que de besoin l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC. Plusieurs des équipements publics envisagés incombent à d'autres maîtres d'ouvrages.

Comme mentionné dans le dossier de réalisation de la ZAC, les maîtres d'ouvrage concernés ont donné leur accord aux conditions de réalisation de ces équipements qui ont vocation à leur être restitués.

Ces différents éléments sont détaillés dans le dossier de réalisation de la ZAC jointe en annexe de la présente délibération. Ils sont précisés également dans le projet d'avenant ci-joint.

Le PLU tel qu'il vient d'être modifié par délibération en date du 21 février 2009 permet la réalisation du projet intégrant ces différentes adaptations.

La modification du programme des constructions emporte également modification du bilan prévisionnel de l'opération passant à 14 125 000,00 € au lieu de 12 388 000,00 € ; sans toutefois remettre en cause l'économie générale du projet.

Une part importante de cette augmentation est notamment due à l'évolution des frais financiers de l'aménageur, propriétaire de la plupart des terrains sur la zone, et des honoraires techniques depuis 2005 (confer le bilan financier prévisionnel au 24/07/2008).

Je vous rappelle enfin que cette opération est réalisée aux risques et périls de l'aménageur. La commune ne participera donc pas à un éventuel déficit de l'opération.

Les données financières de l'opération figurent dans le bilan actualisé joint au document ci-annexé.

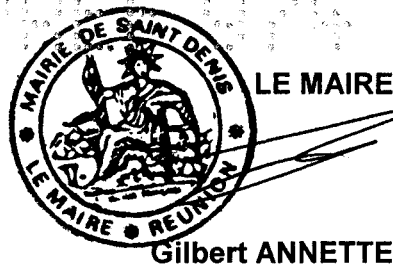
Au vu de ces éléments, je vous demande :

- 1° d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Colline des Camélias ci annexé suivant et le programme de la ZAC de la Colline des Camélias, comme suit :

Rapport n° 09/1-42

- a. 440 logements,
 - b. 330 m² de commerces,
 - c. 3 380 m² relatifs à un emplacement réservé pour l'école.
- 2° d'approuver le projet d'Avenant n° 1 au Traité de Concession de la ZAC de la Colline des Camélias du 26 avril 2007 ;
- 3° de m'autoriser à signer tout document relatif à cette affaire dont le projet d'Avenant n° 1 précité.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



LE MAIRE
Gilbert ANNETTE

NB Dossier de réalisation de la ZAC de la Colline des Camélias disponible près la Direction de l'Aménagement et des Projets Urbains (**ANNEXE 2**).