



*Plan
Local
d'Urbanisme*

PLU
SOLLIÈS-PONT

6D7. Zone d'Aménagement Concerté

DÉVELOPPEMENT DURABLE
ENVIRONNEMENT
DÉPLACEMENTS
AMÉNAGEMENT
PATRIMOINE
ÉCONOMIE



PLU approuvé le 19 avril 2012

Révision approuvée le 19 décembre 2017

Modification n°1 approuvée le 20 septembre 2018

Solliès-Pont

Solliès-Pont



VILLE DE SOLLIES PONT

EXTRAIT

du registre des délibérations
du Conseil Municipal
de la Commune de SOLLIES PONT

Séance du jeudi 17 septembre 2015

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Au Conseil	En exercice	Ont pris part au vote
33	33	33

Date de la convocation
10 septembre 2015

Date d'affichage
10 septembre 2015

Objet de la délibération
*Pôle services techniques –
Service de l'urbanisme –
ZAC « ECO – QUARTIER
LES LAUGIERS SUD » -
Approbation du bilan de la
concertation préalable et
création de la ZAC « éco-
quartier les Laugiers sud ».*

Vote pour à l'unanimité

POUR : 33
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

L'an deux mille quinze, le dix-sept septembre deux mille quinze, à dix-huit heures et trente minutes, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes, sous la présidence de Monsieur André GARRON, Maire.

Etaient présents :

GARRON André, COQUAULT Jean-Pierre, DUPONT Thierry, LAURERI Philippe, RAVINAL Danièle, FINO Joseph, LAKS Joëlle, CAPELA Marie-Pierre, SMADJA Marie-Aurore, FOUCOU Roseline, BOUBEKER Patrick, BELTRA Sandrine, LE TALLEC Jean-Claude, TREQUATTRINI Pascale, PICOT Joël, BORELLI Huguette, RE Daniel, BIAU Joël, DELGADO Alexandra, GANDIN Frédéric, BERTRAND Huguette, ZUCK Bernard, MERMET-MEILLON Marc, BESSET Monique, CHEVROT Régis, GRISOLLE René, DAVIGNON Jacques, MANDON-BONHOMME Céline, LUNGERI Carine.

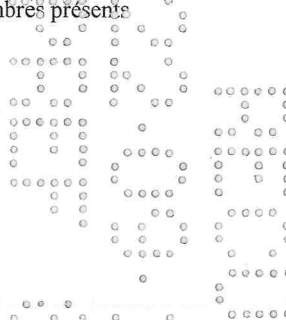
Procurations :

CHAUUCHE Dalel donne procuration à RAVINAL Danièle,
CREMADES Laurence donne procuration à BERTRAND Huguette,
BOUTIER Jean-Paul donne procuration à MANDON-BONHOMME Céline,
MAIRESSE Aude donne procuration à GRISOLLE René.

Absents :

Aucun

Conformément à l'article L. 2121.15 du Code général des collectivités territoriales, **Madame Joëlle LAKS** est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.



I. CADRE GENERAL

Par délibération du 19 avril 2012, le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) classant le secteur des Laugiers Sud en zone à urbaniser (AU).

Par délibération du 14 mars 2013, le conseil municipal a autorisé le maire à signer la charte des éco-quartiers élaborée par le ministère de l'égalité des territoires, du logement et de la ruralité afin d'inscrire le projet d'aménagement du secteur des Laugiers Sud dans une démarche de labellisation.

Les études préalables engagées en 2013 ont permis d'élaborer un projet répondant aux orientations suivantes :

- Le développement d'un nouveau quartier autour d'un axe piéton central reliant le centre-ville aux nouvelles constructions ;
- La création d'une placette, lieu de convivialité et de rassemblement au croisement de l'axe piéton et de la route départementale ;
- L'insertion au cœur d'un tissu urbain pavillonnaire pour renouer les liens entre les quartiers ;

- Le respect de la trame foncière constituée par les canaux, les haies, les axes de plantation ;
- Un îlot exemplaire, traduction des ambitions environnementales du projet ;
- Une gestion hydraulique par des noues plantées et des prairies hydrauliques permettant de structurer le site, son paysage et ses promenades ;
- La diversification de l'offre de logement : collectif et individuel, social et libre.

La procédure de ZAC a été pressentie pour la réalisation du projet.

Pour rappel, la ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que l'établissement public foncier ou la collectivité publique ont acquis ou acquerront en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

La procédure de création d'une ZAC comporte deux phases :

- La phase dite de création au terme de laquelle le conseil municipal se prononce sur le principe de l'opération d'aménagement et sur les principales caractéristiques de celui-ci ; c'est de cette phase qu'il est question aujourd'hui ;
- La phase dite de réalisation qui conduit le conseil municipal à approuver le programme des équipements publics à réaliser dans le périmètre de ZAC, le programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement.

Conformément à l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la ZAC peut simultanément tirer le bilan de la concertation dans la délibération approuvant le dossier de création.

II. BILAN DE LA CONCERTATION

A. CADRE REGLEMENTAIRE

Compte tenu de sa nature, l'opération a nécessité une concertation préalable en application des articles L. 300-2 et R. 300-1 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 19 février 2015, le conseil municipal a engagé la concertation préalable à la création de la ZAC « ECO-QUARTIER LAUGIERS SUD » et a défini les modalités de cette concertation.

La délibération a prévu à minima :

- La consultation d'un comité consultatif de concertation des Laugiers Sud mis en place lors des études préalables ;
- L'organisation d'une réunion publique ;
- La mise en ligne du projet sur le site internet de la ville ;
- La mise à disposition du public de fiches individuelles et d'urnes pour recueillir ses observations.

B. DEROULEMENT DE LA CONCERTATION – MISE EN ŒUVRE DES MODALITES

Conformément à la délibération susvisée, la concertation s'est déroulée sous plusieurs formes :

- La consultation d'un comité consultatif de concertation des Laugiers Sud mis en place lors des études préalables ;
- L'organisation d'une réunion publique ;
- La mise en ligne du projet sur le site internet de la ville ;

- La mise à disposition du public de fiches individuelles et d'urnes pour recueillir ses observations.

Ainsi, neuf bulletins ont été déposés dans l'urne mise à la disposition du public. De plus, une centaine de personnes étaient présentes à la réunion publique du 26 juin 2015. La phase de concertation engagée depuis février 2015 et qui s'est poursuivie pendant toute la durée de l'élaboration du projet a donc permis aux riverains, aux propriétaires des emprises situées dans le périmètre de la future ZAC et aux habitants de s'exprimer.

C. PRESENTATION AU CONSEIL MUNICIPAL DU BILAN DE LA CONCERTATION POUR APPROBATION

Le bilan de la concertation préalable, annexé à la présente délibération, fait apparaître qu'il n'y a pas d'opposition de fond pour l'aménagement sur ce secteur d'un éco-quartier dédié principalement à l'habitat.

En effet, les principales observations portent sur les conditions de desserte du projet que ce soit par l'allée de la vieille bastide ou par l'avenue de Beaulieu. On note également une observation sur le réseau de piste cyclable et sur la façon de garantir la qualité architecturale, bioclimatique et paysagère des projets dans le cas de promoteurs privés.

De ce fait, les études et la concertation préalables ont conclu à l'intérêt de créer la ZAC « ECO-QUARTIER LES LAUGIERS SUD »,

La concertation préalable a d'ailleurs permis de valider les objectifs initiaux et de préciser le programme prévisionnel de construction sur la base des principes suivants :

- Une implantation des constructions selon une densité progressive qui prenne en compte l'habitat pavillonnaire existant ;
- La préservation de la végétation caractéristique et des éléments patrimoniaux tels que les canaux d'irrigation ;
- La sécurisation de la route départementale.

Le projet prévoit donc de réaliser environ 36 500 m² de surface de plancher (dont 40 à 50% de logements sociaux) sur une superficie d'environ 9 ha répartis de la manière suivante :

- environ 32 900 m² de surface de plancher dédiés à des logements collectifs, intermédiaires et individuels ainsi qu'à l'accueil de commerces et d'activités tertiaires complémentaires,
- 3600 m² de surface de plancher environ pour l'accueil d'un EHPAD de 78 lits.

La très grande majorité des terrains présents dans l'emprise du projet de ZAC étant actuellement sous maîtrise publique, la réalisation du projet d'aménagement ne nécessitera pas de procédure d'expropriation.

III. CREATION DE LA ZAC « ECO – QUARTIERS LES LAUGIERS SUD »

Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme le dossier de création annexé à la présente délibération comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, qui comporte une description de l'état du site et de son environnement, qui indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et qui énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du périmètre composant la zone ;

d) Le dossier précise également que conformément aux articles L. 331-2, L. 331-7, R. 311-2 et R. 331-6 du Code de l'urbanisme, les équipements publics nécessaires à la réalisation de la ZAC étant mis à la charge de l'aménageur, il est proposé d'exonérer la zone d'aménagement concerté de la taxe d'aménagement.

Il est également précisé que, conformément à l'arrêté du préfet de région du 21 avril 2015, le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

Enfin, vu la complexité et la durée de cette opération, le choix d'une réalisation en régie semble peu pertinent. Aussi, il est proposé au conseil municipal que la commune ne porte pas le risque économique de l'opération, lequel sera supporté par un aménageur concessionnaire chargé de réaliser l'opération dans le cadre d'une concession au sens de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 19 avril 2012 ;

VU la délibération du 19 février 2015 définissant les objectifs et les modalités de la concertation en vue de la création d'une zone d'aménagement concertée sur le secteur des Laugiers Sud ;

VU l'arrêté du préfet de région en date du 21 avril 2015 exonérant le projet d'une étude d'impact ;

VU les modalités de concertation engagées ;

VU la note de synthèse relative au bilan de la concertation jointe à la présente délibération ;

VU le dossier de création de la ZAC « ECO-QUARTIER LES LAUGIERS SUD » comprenant l'ensemble des pièces visées à l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme et joint à la présente délibération ;

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré,
Le conseil municipal,

à main levée et à l'unanimité des membres présents et de ses représentants

ARRETE le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « ECO-QUARTIER LES LAUGIERS SUD » engagée conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme ;

- **APPROUVE** le dossier de création s'y rapportant joint à la présente délibération et comprenant les pièces prévues à l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme ;
- **APPROUVE** le périmètre de la ZAC conformément au plan figurant au dossier de création de ZAC pièce n° 3 ;

- **VALIDE** le programme prévisionnel envisagé dans le cadre de cette opération et indique en application de l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme que celui-ci est défini comme suit :
 - Construction d'environ 400 logements et d'un EHPAD de 78 lits et réalisation d'un parking public de 30 places, d'espaces publics et de réseaux viaires. L'ensemble représente une surface de plancher d'environ 36 500 m² se décomposant ainsi 32 900 m² de surface de plancher à usage d'habitat (dont 40 à 50 % sera dédié à du logement social) ainsi qu'à des activités complémentaires (commerces de proximité, activités tertiaires), 3 600 m² de surface de plancher pour l'accueil de l'EHPAD ;
- **DECIDE** que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la zone ; le coût des aménagements publics sera à la charge de l'aménageur et des constructeurs ;
- **DECIDE** que cette ZAC sera concédée au risque économique de l'aménageur dans le cadre d'une concession au sens de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ;
- **DECIDE** en conséquence de créer la ZAC « ECO-QUARTIER LES LAUGIERS SUD » dont le périmètre est défini dans le dossier de création ;
- **PRECISE** que le dossier de création de la ZAC « ECO-QUARTIER LES LAUGIERS SUD » et le bilan de la concertation seront consultables auprès de la Mairie de SOLLIES PONT ;
- **AUTORISE**, le maire à signer tout acte relatif à l'exécution de la présente délibération ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues à l'article R. 311-5 du Code de l'urbanisme.

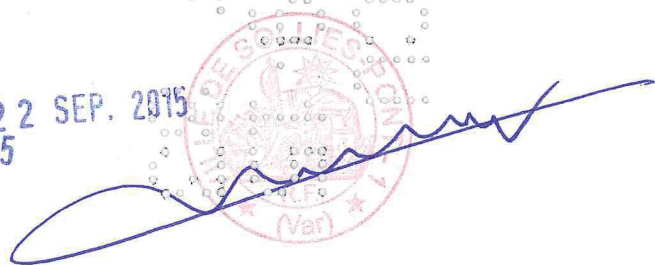
La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs
 Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
 Pour copie certifiée conforme.

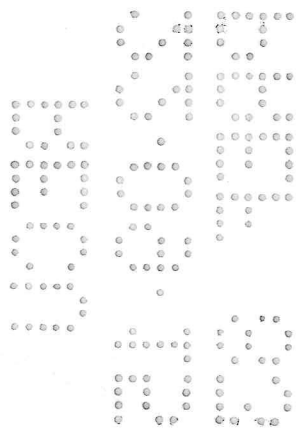
Docteur André GARRON
 Maire

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le
 et publication ou notification du

24 SEP. 2015

22 SEP. 2015





ZAC LAUGIERS SUD

DOSSIER DE CREATION

Pièce n° 3 :
PLAN DE DELIMITATION
DU PERIMETRE



