

Plan Local d'Urbanisme

VILLE D'AVIGNON

5.3.3 Zones d'aménagement concerté



CONSEIL MUNICIPAL DU 26 AVRIL 2017

4

URBANISME : ZAC Bel Air - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics.

Mme HELLE

Mes chères Collègues, mes chers Collègues,

Par délibération en date du 5 Juin 2013, le Conseil Municipal a décidé d'engager la réalisation d'une opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC d'environ 28 hectares dans le secteur situé entre la zone commerciale de la Cristole et le chemin de Bel Air, à l'Est du quartier St Chamand.

L'actualisation du porter à connaissance du PPRI en 2013 a permis au Conseil Municipal d'approuver la création de la ZAC « Bel Air » par délibération du 24 septembre 2013 et d'ouvrir à l'urbanisation les terrains concernés dans le cadre d'une modification du PLU approuvée par délibération du 19 décembre 2013.

Le Conseil Municipal a également décidé par délibération du 19 décembre 2013 de réaliser l'opération dans le cadre d'une nouvelle concession d'aménagement et de désigner Citadis comme aménageur de la ZAC, après mise en concurrence.

Suite à l'approbation du dossier de création et de la modification du PLU, les études ont été engagées par l'agence d'architecture, d'urbanisme et de paysages « DEVILLERS » qui a été désignée en qualité de mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre de cette opération.

Les différents comités techniques et comités de pilotage ont permis d'aboutir à l'élaboration d'un plan directeur d'aménagement qui définit les principales orientations du projet et qui servira de référence pour engager sa phase opérationnelle. Il s'agit de développer un nouveau quartier d'une grande qualité urbaine et architecturale avec majoritairement de l'habitat, quelques commerces et services de proximité et des équipements d'enseignement.

Ce plan directeur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2015.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, un dossier de réalisation de ZAC a été élaboré et comprend :

Le projet de programme des équipements publics

Il s'agit tout particulièrement des bassins de rétention des eaux pluviales qui seront aménagés sous la forme de jardins hydrauliques accessibles au public, et des équipements d'infrastructures (Voiries et Réseaux Divers) nécessaires à la viabilisation des terrains de la ZAC.

Le projet de programme global des constructions

Le programme de constructions est établi en cohérence avec le dossier de création de ZAC et des dispositions réglementaires du PLU applicable. Il prévoit la réalisation de 96 500 m² de surface de plancher, essentiellement destinés à du logement (collectif, intermédiaire et individuel) afin de répondre aux besoins qui s'expriment sur Avignon. Le logement représente environ 67 % de la surface totale de plancher, soit 65 000 m², ce qui permettra d'accueillir environ 900 logements. Ils se répartiront entre du logement en accession libre (55 % environ), du logement abordable (30 %) et du logement social (15 %), ce qui permet de s'adapter au marché local et favoriser l'installation des primo-accédants (jeunes ménages d'actifs et jeunes familles).

Le programme prévoit également environ 3 500 m² de surface de plancher pour quelques commerces et services de proximité destinés au quartier et environ 28 000 m² de surface de plancher d'équipements d'enseignement : un ensemble scolaire privé de l'Organisme de Gestion de l'Enseignement Catholique (OGEC) Louis Pasteur, éventuellement un groupe scolaire public et une extension du Campus de la Chambre de Commerces et d'Industrie.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération

D'un montant total de 23 353 000 € HT, le bilan financier échelonné dans le temps fait état des différentes dépenses et recettes prévisionnelles de l'opération.

Les dépenses prévisionnelles concernent principalement les coûts de viabilisation de la ZAC (y compris études et maîtrise d'œuvre) dont le montant a été estimé à 12 437 000 € HT et les coûts de maîtrise foncière pour un montant de 6 257 000 € HT.

Les autres dépenses concernent les frais financier de portage, les frais de gestion et de commercialisation et des taxes et impôts.

Les recettes prévisionnelles concernent notamment les cessions de charges foncières aux futurs constructeurs qui ont été estimées à 19 547 000 € HT, y compris quelques recettes de location.

Le bilan financier prévoit en conséquence que la Ville d'Avignon participe au coût de l'opération à hauteur de 3 806 000 € HT, se répartissant en une participation pour équipement public de 2 409 000 € HT et en une participation d'équilibre de 1 397 000 €.

Les compléments à l'étude d'impact

L'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme précise que « le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ».

Les précisions et compléments font suite à l'avis remis le 24 Septembre 2013 par l'autorité environnementale qui recommande de compléter l'étude d'impact du dossier de Création de ZAC notamment sur la consommation d'espaces agricoles,

l'impact sur le milieu naturel et les espèces biologiques, le risque inondation et le trafic routier.

Sur la base des éléments contenus dans les dossiers ci-annexés, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Bel Air et le programme des équipements publics.

Vu le code général des collectivités territoriales notamment l'article L 2121-29

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, L. 300-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2013 approuvant la création de la ZAC « Bel Air »

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2013 approuvant la modification du PLU

Vu la délibération n° 65 du Conseil Municipal en date du 5 juin 2013 relative à la décision d'organiser la concertation préalable à la révision du PLU et la création d'une ZAC sur le secteur Bel Air Ouest

Vu le plan directeur d'aménagement de la ZAC approuvé par délibération du 30 septembre 2015

Vu le dossier de réalisation ci-annexé établi conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme

Vu le programme des équipements publics de la ZAC ci-annexé

Considérant l'avis favorable de la ou des :

Commission de l'Urbanisme, des Travaux, du Patrimoine et du Développement Territorial

Commission des Finances, du Domaine Public et de l'Administration Générale

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le dossier de réalisation de la ZAC Bel Air établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme,
- **APPROUVE** le programme des équipements publics de la ZAC établi en application de l'article R.311-8 du Code de l'Urbanisme,
- **PRECISE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Élu(e) Délégué(e) à signer toute pièce à intervenir.

ADOpte

Se sont abstenus : M. CERVANTES, M. YEMMOUNI, M. GROS.

PARVENU A LA
PREFECTURE LE

12 MAI 2017

Pour copie conforme,
Pour le Maire,
Le Rédacteur principal,
Agnès MARCAT



POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE MAIRE
Le Directeur Général des Services
M. Fabrice MARTINEZ