

CONSEIL MUNICIPAL DU 23 Janvier 2020

34x20

CLOTURE DE LA ZAC DES HAUTS DE BELLEPEIRE

VU le Code général des collectivités territoriales,
VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L311-1, R311-12 et R311-5 ;
VU la délibération 42x07 du 29/03/2007 portant création de la ZAC les Hauts de Bellepeire,
VU la délibération 51x08 du 21/08/2008 désignant le titulaire de la concession d'aménagement,
VU la délibération 301x12 du 30/10/2012 portant approbation du dossier de réalisation,
VU la délibération 302X12 du 30/10/2012 portant approbation du programme des équipements publics,
VU la délibération 312X14 du 23/10/2014 portant approbation de la convention d'aménagement
VU le rapport de présentation exposant les motifs de suppression de la ZAC des Hauts de Bellepeire,

La ZAC les Hauts de Bellepeire a été créée par délibération du Conseil municipal en date du 29/03/2007.

Par délibération en date du 23/10/2014, une convention a été signée entre la commune et l'aménageur, à savoir la SARL L'IMMOBILIERE pour l'aménagement et la réalisation d'équipements publics dans ladite ZAC.

La ZAC les Hauts de Bellepeire s'étend sur 28 000m².

Le programme des équipements publics à réaliser prévoyait :

- la mise en sécurité de l'accès à la zone,
- la création des réseaux nécessaires à la ZAC (assainissement EU et EP, électricité, télécom, adduction d'eau potable, éclairage public) ainsi que l'amélioration des réseaux existants.

Conformément à la convention signée, l'ensemble des équipements publics d'infrastructure ont été réalisés.

Un rapport de présentation qui expose les motifs de cette suppression et reprend le contenu de la présente délibération est joint en annexe, conformément à l'article R311-12 du Code de l'urbanisme.

Au terme de ce rapport, il convient donc de constater que cette ZAC a bien été réalisée et de proposer la suppression de la ZAC.

La décision de supprimer cette ZAC aura pour effet de faire rentrer le périmètre de la ZAC les Hauts de Bellepeire dans le droit commun. Le secteur demeure soumis aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Le régime de droit commun de la taxe d'aménagement est rétabli de plein droit sur l'assiette foncière correspondante.

En parallèle, toutes les démarches nécessaires à la rétrocession des équipements publics seront effectuées, au besoin en saisissant la juridiction compétente pour ce faire.

Après avoir entendu l'exposé, le Conseil Municipal :

- APPROUVE la suppression de la ZAC Les Hauts de Bellepeire conformément à l'article R311-12 du Code de l'urbanisme, et le rapport de présentation exposant les motifs de suppression de la ZAC annexé à la présente délibération.

- AUTORISE M. le Maire ou son représentant à signer tout acte relatif à la rétrocession des équipements publics.

- DIT que la suppression de la ZAC les Hauts de Bellepeire a pour effet de revenir au régime de droit commun pour ce qui concerne la perception de la part communale de la taxe d'aménagement sur son périmètre,

- DIT que l'entrée en vigueur de la présente délibération, a pour effet de faire rentrer le périmètre de la ZAC les Hauts de Bellepeire dans le droit commun. Le secteur sera soumis au Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

- DIT que la décision de suppression de la ZAC abroge, à compter de la date à laquelle les mesures de publicité ont été prises, les effets de la décision de création.

- DECLARE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- affichage pendant un mois en Mairie des Pennes Mirabeau
- mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département
- publication au recueil des actes administratifs de la commune,

- PRECISE que la présente délibération et son rapport annexe pourront être consultés à la Direction de l'Aménagement, située Rue Jean Aicard, Les Cadeneaux, 13170 Les Pennes Mirabeau pendant les jours et heures d'ouverture du service.

- SE PRONONCE comme suit :

POUR : 30

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus.

Pour extrait copie conforme
Les Pennes Mirabeau, le 24 Janvier 2020
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE

MR FABRICE VEGA

Zac Les Hauts de Bellepeire



**Rapport de présentation de suppression de la ZAC
Conformément à l'article R311-12 du Code de l'urbanisme**

Le présent rapport de présentation est établi en application des dispositions de l'article R311-12 du Code de l'urbanisme et expose les motifs de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Les Hauts de Bellepeire de la Commune des Pennes Mirabeau.

Préambule

La création de la « ZAC Les Hauts de Bellepeire » se situe sur l'espace péri-urbain entre la zone commerciale de Plan de Campagne et la ville des Pennes Mirabeau, en bordure du plateau de l'Arbois. Cette ZAC s'étend sur 2,8 hectares en liaison directe avec l'A51 et la RD6 pour l'implantation de logements diversifiés, dont la demande est forte.

La plupart des terrains concernés par la ZAC sont des terrains issus d'une activité industrielle passée ou encore en fonctionnement. Certains bâtiments ont été démolis.

1. Situation administrative

a) Rappel de l'intérêt général de l'opération

Au sens des dispositions de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

Comme indiqué par la délibération du 29/03/2007 portant création de la ZAC, cette opération avait pour objectif premier de répondre aux besoins en logement de la population tout en prenant en compte les attentes économiques par l'implantation de bâtiments d'activités et de services existants ou en projet.

b) Les délibérations

Par délibération du 26/10/2006 le Conseil municipal de la Ville des Pennes Mirabeau a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC, le bilan de cette concertation ayant été approuvé par délibération en date du 29/03/2007.

En date du 29/03/2007, le dossier de création de la ZAC a été approuvé par le Conseil municipal.

La Ville des Pennes Mirabeau, après consultation publique d'aménageur, a décidé d'attribuer la concession d'Aménagement, dite « Les Hauts de Bellepeire », à la SOCIÉTÉ L'IMMOBILIÈRE, désignées ainsi « l'aménageur ».

Le dossier de réalisation de l'opération a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 30/10/2012 ainsi que le programme des équipements publics.

Enfin par délibération du 23/10/2014, la convention d'aménagement a été approuvée.

2. Rappel du programme de l'opération

Le programme global de l'opération était le suivant :

- 70 logements environ, offrant une mixité dans leur statut (locatif, locatif social, intermédiaire et accession à la propriété) et leur forme urbaine(individuel, individuel groupé, collectif) ;
- une secteur d'activité destiné à recevoir des implantations d'activités et de services.

Toutefois, le projet a évolué, et lors de l'approbation du dossier de réalisation en date du 30/10/2012, le programme de l'opération était un projet mixte à usage d'habitation et d'activité comprenant 80 logements environ répartis sous forme de logements en accession à la propriété, de logements collectifs en accession à coûts maîtrisé, de logements locatifs sociaux, de lots libres et, de locaux à usage d'activité et tertiaire.

3. Programme des équipements publics

Conformément à la délibération du 30/10/2012, le programme des équipements publics est le suivant :

- la mise en sécurité de l'accès à la zone
- la création des réseaux nécessaires à la ZAC (assainissement EU et EP, électricité, telecom, adduction d'eau potable, éclairage public) ainsi que l'amélioration des réseaux existants.

Étant précisé, qu'en application de l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation du Concédant au coût de l'opération a été fixée à 30 000€ TTC, telle qu'approuvée par délibération N°274X06 du 30/11/2006. Cette participation est destinée au financement partiel des travaux de réalisation du giratoire à l'entrée de la ZAC.

4. Bilan de clôture

Sur les 80 logements prévus dans le dossier de réalisation, 78 logements ont été réalisés dont 20 logements locatifs sociaux.

Toutefois, le lot N°1 n'a pas fait l'objet d'aménagement et n'abrite à ce jour aucune construction.

Pour autant , les objectifs de la ZAC sont atteints.

Il convient de noter que la participation due par la Commune pour la réalisation du giratoire d'entrée, a été versée à l'aménageur.

Il est à préciser que l'ensemble des équipements publics de la ZAC prévu dans le programme des équipements ont été réalisés.

5. Proposition de clôture de l'opération

Selon les dispositions de l'article R 311-12 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation à la suppression d'une zone d'aménagement concerté doit exposer les motifs de la suppression.

Comme vu précédemment, le programme d'aménagement a été réalisé en terme quantitatif et l'ensemble des équipements publics prévus dans le programme des équipements publics ont été réalisés, conformément à la délibération du 30/10/2012.

Le bilan établit donc la réalisation du programme, justifiant ainsi la suppression de la ZAC Les Hauts de Bellepeire.

