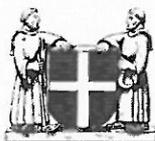


N° 2017-022



MAIRIE DE PEYMEINADE

EXTRAIT
du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 30 mars 2017

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	29

Délibération n° 2017-022 : Aménagement du cœur-ville – ZAC « Espace Lebon » : Approbation du dossier de création de la ZAC et décision de création de la ZAC

Le Conseil municipal de la Commune de Peymeinade, dûment convoqué le 23 mars 2017, s'est réuni le jeudi 30 mars 2017 en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Gérard DELHOMEZ, Maire.

PRESENTS : M. Gérard DELHOMEZ - M. Jean-Claude ZEJMA - Mme Nathalie DEWEZ - M. Jean-Marie GUENOT - M. Francis SANCHEZ - Mme Marie-Claude RENARD - M. Rolland MOLINES - Mme Annick TILLIER - M. Gilbert MORANDI - M. Gérard MONCET - M. Claude TILLIER - Mme Nicole KUROTSCSKA - M. Roger CIVALLERO - M. Jean-Marc CODRON - Mme Béatrice LACROIX - Mme Maryline SAUCE - Mme Patricia BISSON - Mme Aïda AMEUR - Mme Audrey MOUTTÉ - Mme Madeleine LERDA - M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine SEGUIN-KURATLE - M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - M. Pierre FAURET - Mme Eliette TROUCHE - Mme Myriam COMANDUCCI.

ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR : M. Renaud BASCHIERA - M. François DELETANG - Mme Catherine LE ROLLE.

POUVOIRS DE : M. Renaud BASCHIERA à Mme Patricia BISSON - M. François DELETANG à M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE à M. Pierre FAURET.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Gérard MONCET.

COMMUNE DE PEYMEINADE

CONSEIL MUNICIPAL DU 30 MARS 2017

OBJET : Aménagement du cœur-ville – ZAC « Espace Lebon » : Approbation du dossier de création de la ZAC et décision de création de la ZAC

DOMAINE / THEME : Urbanisme

RAPPORTEUR : Jean-Claude ZEJMA

SYNTHESE

L'ensemble des études préalables permettant la définition du projet d'aménagement et les pièces réglementaires composant le dossier de création de la ZAC « Espace Lebon » conformément à l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, ont été élaborés. Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation publique a été menée auprès de la population et son bilan a été arrêté et approuvé.

Il est proposé d'approuver le dossier de création de la ZAC « Espace Lebon » tel qu'annexé à la présente délibération et de créer la ZAC.

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L103-2, L103-3, L311-1 et R311-1,

Vu la délibération n°160623-03 en date du 23 juin 2016 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation dans le cadre du projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC),

Vu la délibération n°2017-21 en date du 30 mars 2017 approuvant le bilan de concertation publique,

Vu le dossier de création et notamment le rapport de présentation, le plan de situation, le plan de délimitation du périmètre,

Vu l'avis en date du 22/03/2017 de l'Autorité environnementale

Monsieur Jean-Claude ZEJMA expose au Conseil Municipal :

Considérant que la commune a défini, par délibération en date du 23 juin 2016, les objectifs et les modalités de la concertation dans le cadre du projet de la future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Espace Lebon » préfigurant le futur cœur de ville,

Considérant que la commune a tiré le bilan de la concertation par délibération n°2017-021, que celui-ci fait état de la bonne tenue et du respect de l'ensemble de modalités définies dans la délibération de prescription ;

Considérant que le programme du projet porte sur :

- la construction de logements libres et sociaux ;
- la construction de locaux d'activités et d'équipements publics;
- l'aménagement d'un espace public fédérateur ;
- la recomposition du parking Lebon pour majorer sa capacité actuelle.

Considérant que le projet de dossier de création de la ZAC a été élaboré à partir de ces grands axes ;

Considérant que, conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création comporte les éléments suivants :

- « a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, 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 ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code. »

Considérant que le dossier de création de la ZAC « Espace Lebon » est joint en annexe à la présente délibération et qu'il y a lieu de préciser notamment les éléments suivants, en vue de l'adoption de ce dossier de création et de la décision de création de la ZAC :

- **le périmètre**
Le site du projet est stratégique pour le développement de la commune du fait de sa situation et de son potentiel. Le périmètre de la ZAC porte sur une surface de 2,25 ha.
- **le programme global prévisionnel des constructions et des aménagements**
Le projet poursuit l'objectif de créer un véritable quartier animé avec des logements, des activités économiques, des services, des espaces publics. Il prévoit ainsi :
 - entre 200 et 220 logements, dont 35% de logements sociaux et une résidence seniors, sur environ 13 000 m² de surface de plancher et répartis entre logements collectifs et logements individuels ;
 - environ 2000 m² de surface de plancher dédiée à des activités économiques (commerces, services à la personne) installées en rez-de-chaussée ;
 - environ 500 m² de surface de plancher dédiée à des équipements publics (police municipale, associations, office de tourisme) ;
 - une offre en stationnement public semi-enterré de 190 places ;
 - un espace public central et fédérateur composant le quartier ;
 - un parc urbain apportant une respiration verte au quartier.
- **le régime fiscal de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement**
La part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans le périmètre de la ZAC, conformément à l'article L.331-7 5 du code de l'urbanisme. Un régime fiscal propre à la ZAC sera instauré.

Considérant que le projet n'est pas soumis à l'étude d'impact définie à l'art. R122-5 du code de l'environnement suite à l'avis de l'Autorité environnementale en date du 22/03/2017,

Considérant que la procédure de ZAC comporte deux phases :

- la phase de « création » au terme de laquelle le conseil municipal se prononce notamment sur le principe de l'opération d'aménagement, sur ses principales caractéristiques et le périmètre de la ZAC faisant partie du dossier de création de ZAC. Cette phase fait l'objet de la présente délibération.

