

**Département de l'HERAULT
LE CRES
ZAC « OLIVETTE »**

**Procédure de suppression de la Zone d'Aménagement Concerté
Rapport de présentation**

-

(Article R311-12 du Code de l'Urbanisme)

SOMMAIRE

1 / Préambule

2 / Présentation de la ZAC

- 2.1 / Rappel des objectifs et de ses enjeux
- 2.2 / Choix du site et périmètre de l'opération
- 2.3 / Acquisitions foncières
- 2.4 / Programme global des constructions

3 / Programme des équipements publics de la ZAC

4 / Motifs de la suppression de la ZAC OLIVETTE

1 / Préambule

L'opération de la ZAC Via Olivette, au CRES, concédée à la société GGL Groupe, est aujourd'hui achevée. La commune du CRES propose la clôture de cette ZAC. A cette fin, il est établi le présent bilan de clôture d'opération.

Il est tout d'abord rappelé les délibérations successives relatives à l'élaboration de ce quartier :

- Par **Délibération en date du 19 décembre 2005**, le conseil Municipal de la Commune du CRES a **défini les objectifs d'aménagement du secteur « Olivette » et les modalités de concertation publique** en application des dispositions de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.
- Par **Délibération en date du 27 juillet 2006**, le Conseil Municipal a **approuvé le bilan de la concertation** de la ZAC « Olivette ».
- Par **Délibération en date du 27 juillet 2006**, le Conseil Municipal a **approuvé le dossier de création de la ZAC « Olivette »** comprenant notamment un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre de la zone et l'étude d'impact ; a décidé d'exclure la ZAC du champ d'application de la TLE ; a précisé que l'aménagement serait confié à un opérateur dans le cadre d'une convention d'aménagement conformément aux dispositions de l'article R311-6 du code de l'urbanisme.
- Par **Délibération en date du 9 mai 2007**, le Conseil Municipal a décidé de **désigner la Société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE GROUPE en qualité de concessionnaire** de la ZAC « Olivette » et a autorisé Monsieur le Maire à signer la convention d'aménagement.
- **Le Traité de concession a été signé le du 22 mai 2007.**
- Par **Délibération en date du 06 décembre 2010**, le conseil municipal a **adopté le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC « Olivette »**.
- Par **Délibération de son Conseil Municipal en date du 10 avril 2019**, la ville du CRES a demandé le **transfert de propriété des espaces verts devant lui revenir terminés et réceptionnés**
- Par **Décision du 10 mai 2019, Montpellier Méditerranée Métropole**, a demandé le **transfert de propriété des voiries, équipements et espaces communs lui revenant, terminés et réceptionnés.**

2 / Présentation de la ZAC

L'objectif était de réaliser un nouveau quartier d'habitation proposant une diversité dans l'offre en logements en prenant en compte l'ensemble des problématiques liées à l'urbanisme, au développement économique et à la protection du cadre de vie.

La ZAC Olivette s'inscrit dans le prolongement naturel de l'urbanisation actuelle du centre-ville du Crès

L'opération jouxte une série de lotissements qui se sont développés au nord du centre-ville du Crès.

Elle prolonge l'urbanisation existante jusqu'en limite nord du site, entre les berges du Salaison protégées et l'avenue du Mistral.

D'une surface de l'ordre de 8 ha, La ZAC Via Olivette, intégrait plusieurs enjeux majeurs dans la définition de ses grands principes d'aménagement :

- La présence d'une zone sensible le long du Salaison, tant du point de vue de la protection de la ripisylve que de la présence d'une zone rouge au PPRI de la commune.
- Les contraintes induites par l'existence d'une ancienne carrière comblée au sud du site.
- La protection du paysage et l'insertion des constructions.

Plusieurs mesures ont été prises pour protéger durablement les espaces naturels bordant le Salaison :

- Le périmètre de la ZAC a été limité au bord ouest du chemin piétonnier existant.
- L'emprise de la ZAC reste en dehors de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).
- Les principes d'aménagement de l'opération qui limitent toute construction sur la frange est de la ZAC.

- 2.1 / Rappel des objectifs et de ses enjeux

La pénurie des terrains à bâtir et la hausse des prix du foncier ont contribué à une pression accrue de l'immobilier. Les acquéreurs potentiels sont contraints de s'éloigner de l'agglomération Montpellieraine pour trouver des terrains constructibles, ce qui induit une fracture sociale car le marché est de moins en moins accessible aux ménages les moins solvables.

Le but du projet était d'augmenter la capacité d'accueil de la commune tout en renforçant les services afin de créer un véritable lieu de vie dans un écrin végétal.

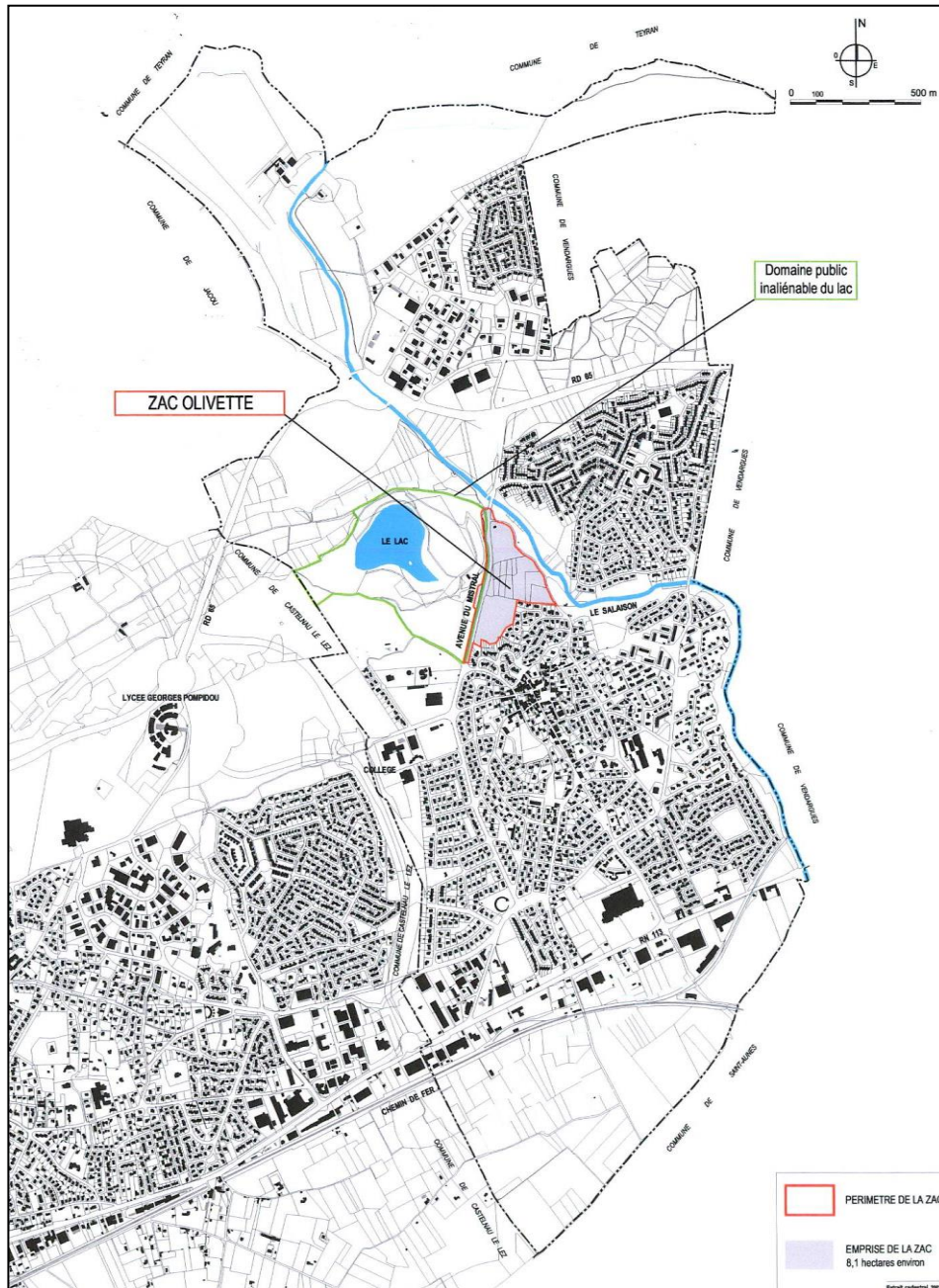
La ZAC Via Olivette permet :

- **De doter la commune d'une offre foncière pour satisfaire les besoins en logements,**
- **De favoriser la diversité des programmes et la mixité sociale,**
- **De protéger les espaces paysagers du site et renforcer les espaces naturels jouxtant la ripisylve du Salaison,**
- **D'améliorer les déplacements et la sécurité des piétons.**

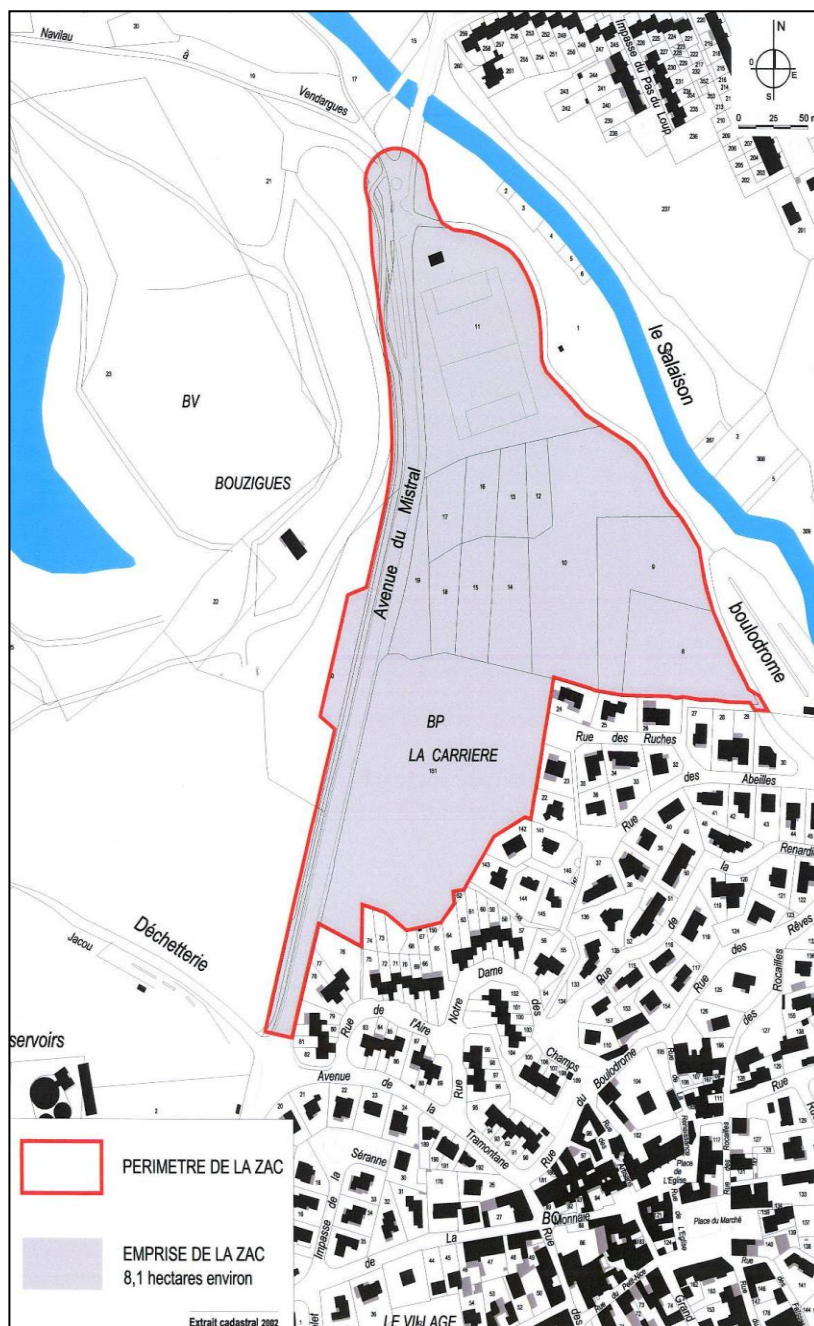


- 2.2 / Choix du site et périmètre de l'opération

La ZAC Olivette est comprise entre l'avenue du Mistral à l'ouest, le chemin bordant le Salaison à l'est et les lotissements au sud.



PLAN DE SITUATION



PLAN DE DELIMITATION

- 2.3 / Acquisitions foncières

Conformément à ses missions, l'aménageur concessionnaire est parvenu à la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles de terrains nécessaires à la réalisation de l'opération. Cette maîtrise foncière a été permise par voie amiable.

- 2.4 / Programme global des constructions

Au stade du dossier de réalisation adopté en décembre 2010, la « ZAC Via Olivette » est une opération mixte dont la vocation est de permettre la réalisation d'environ :

- 22 logements individuels
- 38 logements aidés
- 92 logements collectifs

Pour une Surface de Plancher (SDP) totale de 12 000 m².

- Un EHPAD de 60 à 80 lits pour 5 000 m² de SDP

A ce jour, l'ensemble du programme de construction a été commercialisé et réalisé.

3 / Programme des équipements publics de la ZAC

PROGRAMME APPROUVE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

- **Au dossier de réalisation de décembre 2010**, le programme des équipements publics approuvé était le suivant :

I. DESIGNATION et DESCRIPTION

Désignation	Description
1 - EHPAD	Viabilisation d'une emprise foncière nécessaire à l'implantation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
2 – Place de l'Olive	Création d'une place permettant de sécuriser l'accès à la ZAC depuis l'avenue du Mistral
3 – Liaisons douces / Stationnement	Création d'un réseau de pistes cyclables et de piétons
4 – Schéma d'assainissement pluvial	Création de bassins de rétention destinés à réguler l'écoulement des eaux pluviales
5– Parc public	Réalisation d'un parc public sur le site de l'ancienne carrière

II. MAITRISE D'OUVRAGE, PRISE EN CHARGE ET GESTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Nature des Equipements	Maître d'ouvrage	Futur gestionnaire	Répartition du coût de financement entre les différents intervenants
1 – Viabilisation d'une emprise foncière permettant la réalisation d'un EHPAD	Aménageur	Commune	10 % Aménageur / 90 % Commune
2 – Place de l'Olive	Aménageur	Commune	95 % Aménageur / 5 % Commune
3 – Liaisons douces / Stationnement	Aménageur	Commune	90 % Aménageur / 10 % Commune
4 – Schéma d'assainissement pluvial	Aménageur	Commune	100 % Aménageur / 0 % Commune
5 – Parc public	Aménageur	Commune	80 % Aménageur / 20 % Commune

III. MODALITES DE FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Titre	Coût total HT	Aménageur		Commune	
		%	Coût	%	Coût
Terrain EHPAD	104 000 €	10%	10 400 €	90%	93 600 €
Place de l'Olive	270 000 €	95%	256 500 €	5%	13 500 €
Liaisons douces / stationnements	160 000 €	90%	144 000 €	10%	16 000 €
Schéma d'assainissement pluvial	190 000 €	100%	190 000 €	0%	0 €
Parc public	150 000 €	80%	120 000 €	20%	30 000 €
	874 000 €		720 900 €		153 100 €

Le montant global qui a été pris en charge par l'aménageur concessionnaire au titre du Programme des Equipements Publics est de 720 900 €.

REALISATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics prévu au stade du dossier de réalisation est aujourd'hui intégralement exécuté.

Les travaux ont fait l'objet de réception et les rétrocessions ont été acceptées.

Dates des décisions de remise des ouvrages :

- Par **Délibération de son Conseil Municipal en date du 10 avril 2019**, la ville du CRES a demandé le **transfert de propriété des espaces verts devant lui revenir terminés et réceptionnés**
- Par **Décision du 10 mai 2019, Montpellier Méditerranée Métropole**, a demandé le **transfert de propriété des voiries, équipements et espaces communs lui revenant, terminés et réceptionnés.**

La concession d'aménagement signée le 22 mai 2007, était prévue pour une durée de 10 ans. Elle s'est achevée au terme de 10 années d'activités.

4/ Motifs de la suppression de la ZAC OLIVETTE

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 prévus dans le programme des équipements publics ont été réalisés.

Ainsi, la suppression de la ZAC est justifiée par l'achèvement intégral du programme de réalisation, la fin du traité de concession et la volonté des élus d'intégrer le périmètre concerné au droit commun de l'urbanisme applicable sur la Commune.

La décision de suppression fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 311-12 et R 311-5 du Code de l'Urbanisme.

La suppression de la ZAC induit :

-
- **L'abrogation des éléments constitutifs de la ZAC (dossiers de création et de réalisation)**
 - **Un retour au régime général de la fiscalité de l'urbanisme et donc un rétablissement de la Taxe d'Aménagement notamment**
 - **L'application des règles du PLU de la Commune**
 - **Les cahiers des charges de cession de terrain cessent de s'appliquer**
-