

Le Conseil Municipal de la Commune d'HYERES s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre GIRAN Maire de la ville d'HYERES LES PALMIERS

ETAIENT PRESENTS : Monsieur GIRAN, Monsieur ROUX, Monsieur CARRASSAN, Madame MARINO, Monsieur DI RUSSO, Madame AUDIBERT, Madame RITONDALE, Monsieur OZENDA, Monsieur DESERVETAZ, Monsieur GELY, Madame MONFORT, Madame TORNATO, Madame CHAMBOURLIER, Monsieur BACCI, Monsieur CUNEO, Madame LOISEAU, Monsieur CORNILEAU, Monsieur THIEBAUD, Madame LUCIANI, Monsieur FRATELLIA-GUIOL, Madame GALLART, Madame DECUGIS, Monsieur BROSSARD, Madame PAPALEO, Monsieur POLITI, Madame TROPINI, Madame ANFONSI, Monsieur DONZEL, Monsieur BANES, Madame CICOLETTA, Madame COLLIN, Monsieur COLLET, Monsieur EYNARD-TOMATIS, Monsieur KBAIER, Monsieur SEEMULLER, Madame DEL PERUGIA.

ABSENTS :

EXCUSES ET ONT DONNE PROCURATION DE VOTER, conformément à la loi n°47.1744 du 6 Septembre 1947, Madame BERNARDINI (pouvoir à Monsieur Jean-Pierre GIRAN)
Madame PORTUESE (pouvoir à Monsieur Laurent CUNEO)
Monsieur DALMAS (pouvoir à Monsieur Robert DESERVETAZ)
Madame MAI (pouvoir à Madame Claude DECUGIS)
Madame PEBEREL (pouvoir à Monsieur Florent BACCI)
Madame PARENT (pouvoir à Madame Edith AUDIBERT)
Monsieur PELLEGRINO (pouvoir à Monsieur Jacques POLITI)
Monsieur FALLOT (pouvoir à Madame Danièle ANFONSI)
Monsieur FELTEN (pouvoir à Madame Karine TROPINI)

CONSEILLERS EN EXERCICE : 45
DATE DE LA CONVOCATION : 13/09/2019

Lecture a été donnée de ce qui suit :



OBJET : AMÉNAGEMENT - ZAC de la Crestade Demi-Lune - Approbation du Dossier de Réalisation

RAPPORTEUR : Monsieur François CARRASSAN - le 2ème Adjoint

La Zone d'Aménagement Concerté de la Crestade Demi-Lune a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 23 avril 2010.

Cette zone d'environ 10 ha sise au droit de l'échangeur de la Recense entre l'hôpital d'Hyères, le Commissariat de Police et le Collège Jules Ferry, était destinée à accueillir le programme suivant :

- La création d'environ 400 logements,
- L'aménagement d'espaces de centralité destinés à accueillir des commerces et des services de proximité, au cœur de la zone aménagée,
- La réservation d'un secteur pour le tertiaire économique, au Sud, le long de l'avenue Léopold Ritondale,
- Le tracé de nouvelles voies de circulation, y compris de nombreux cheminements doux (piétons et cycles).

Intégré au Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Hyères, ce projet fait désormais l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La SPLM, en sa qualité d'aménageur de la ZAC de la Crestade, concessionnaire de la commune d'Hyères-les-Palmiers, a élaboré un projet de dossier de réalisation à partir des orientations définies par le dossier de création de la ZAC.

A la demande de la commune, signataire de la Charte Ecoquartier, et afin d'arrêter des engagements précis sur la qualité environnementale de cette opération et d'en faire un projet exemplaire en matière de développement durable, la SPLM a par ailleurs déposé une candidature en mai 2019 auprès de la DREAL PACA, afin d'obtenir le label Ecoquartier.

Conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, il est aujourd'hui proposé d'examiner le projet de dossier de réalisation, qui se compose des pièces suivantes :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps ;
- L'accord des personnes publiques sur les équipements relevant de leur compétence ;
- L'autorisation environnementale du projet.

Le projet de dossier de réalisation est joint en annexe de la présente délibération.

1. Le projet de programme des équipements publics

Le projet de programme des équipements publics (PEP) liste les équipements à réaliser dans la zone. Il s'attache à la réalisation d'espaces et d'équipements publics d'infrastructure de qualité, à l'intérieur de la ZAC, à savoir :

- un grand mail planté, traversant le futur quartier, permettant la desserte générale de la zone,
- des voiries de desserte des îlots,

- un maillage complet dédié aux modes doux, offrant des cheminements apaisés au sein de la ZAC, assurant également une liaison du quartier avec les infrastructures environnante telle que la piste cyclable et piétonne reliant le centre-ville, mais également le quartier de la gare,
- une place centrale arborée, véritable lieu de vie,
- des ouvrages hydrauliques importants, tels que les bassins d'engouffrement paysagers (non accessibles) et les bassins de rétention aménagés en parc vallonné accessible au public,
- des jardins partagés, conçus pour la pratique de la permaculture ou tout autre mode de pratique respectueuse de l'environnement.

Il prévoit également la réalisation d'un équipement public d'infrastructure, à l'extérieur de la ZAC : la réalisation d'un barreau permettant la liaison entre le chemin de la Demi-Lune et l'avenue Maréchal Juin.

Les espaces publics, parmi lesquels de nombreux espaces verts, représentent environ deux tiers de la superficie de l'opération. Ce programme permettra de garantir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants et usagers.

A l'issue des travaux et en l'état actuel des compétences, les différents équipements seront rétrocédés à leurs gestionnaires, à savoir :

Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Gestion
Equipements Primaires		
<u>Externe à la zone</u> : Barreau liaison Demi-Lune / Marechal Juin	Métropole TPM	Métropole TPM
Equipements de la ZAC		
Parc vallonné d'entrée de Ville	SPLM	Métropole TPM
Voirie, accessoire de voirie	SPLM	Métropole TPM
Réseau d'eau pluviale	SPLM	Métropole TPM
Réseau d'eau potable	SPLM	Métropole TPM
Réseau d'eau brute - DECI	SPLM	Métropole TPM
Fourreaux Télécom – fibre optique	SPLM	Métropole TPM – Ville d'Hyères
Electricité – basse tension	SPLM	Métropole TPM - ENEDIS
Eclairage public	SPLM	Métropole TPM
Espaces verts - arrosage	SPLM	Métropole TPM
Gestion des déchets	SPLM	Métropole TPM - SITTMAT
Génie civil maçonnerie ouvrages divers	SPLM	Ville d'Hyères

Les jardins partagés	SPLM	Ville d'Hyères
----------------------	------	----------------

Ce projet de PEP a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2019.

2. Le projet de programme global des constructions

Le projet de programme global des constructions respecte les dispositions du PLU approuvé le 10 février 2017. La ZAC de la Crestade Demi-Lune s'inscrit donc dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation et du règlement de la zone 2AU dans laquelle elle se situe.

Le projet de programme global des constructions prévoit notamment la réalisation :

- de 404 logements (340 logements collectifs comprenant 155 logements locatifs sociaux et 64 logements individuels), pour une surface de plancher de 30 447 m²,
- environ 800 m² de commerces,
- d'un équipement d'accueil de la petite enfance, d'environ 260 m²,
- environ 1200 m² de locaux d'activité.

Le détail du programme est annexé à la présente. Le programme prévisionnel des constructions s'élève à 32 707 m² de surface de plancher.

3. Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

Comme le permet l'article L311-4 du code de l'urbanisme, la SPLM maîtrise partiellement le foncier de la ZAC de la Crestade Demi-Lune. Certains propriétaires ayant fait le choix de conserver leur foncier et d'être constructeurs, il conviendra, en contre-partie, qu'ils participent financièrement au coût des équipements publics, réalisés par la SPLM.

L'opération sera donc financée par deux types de recettes :

- la cession à un constructeur, des terrains maîtrisés et équipés par la SPLM, pour un montant total de 18 M€,
- les participations des propriétaires-constructeurs, estimées à 2,8 M€.

En complément de la Villa DUCROS acquise par la Ville, pour 590 000€, en vue d'y réaliser la maison de l'Environnement, la Commune se portera acquéreur des jardins partagés la jouxtant. Le montant des acquisitions incluant la future crèche et les jardins partagés, s'élèvera à un montant de 397 000 €.

Le bilan prévisionnel de l'opération est annexé à la présente

4. L'accord des personnes publiques sur les équipements relevant de leur compétence

Conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

En application de ce texte, il est joint au dossier de réalisation, l'accord de la Métropole Toulon Provence Méditerranée sur le principe de la réalisation des équipements, les modalités de leur incorporation dans le patrimoine métropolitain.

5. L'autorisation environnementale du projet

L'étude d'impact de la ZAC de la Crestade Demi-Lune a été réalisée et annexée au dossier de création approuvé le 23 avril 2010. Afin de rester en conformité avec les textes en vigueur, l'étude d'impact a été mise à jour.

Parallèlement, considérant les caractéristiques de l'opération, celle-ci a fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale, tenant lieu d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Ces deux dossiers ont été soumis à enquête publique du 28 août au 27 septembre 2018 et ont reçu un avis favorable du commissaire enquêteur.

Le projet de ZAC de la Crestade Demi-Lune a obtenu une autorisation préfectorale portant autorisation environnementale, le 11 février 2019.

En complément du dossier loi sur l'eau, et afin d'intégrer des modifications intervenues dans le projet, un porter à connaissance a été réalisé par le bureau d'études Artelia et transmis à l'autorité environnementale.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU l'exposé des motifs,

VU l'avis de la deuxième commission,

VU le code de l'urbanisme et notamment son article R.311-7,

VU le dossier de création de la ZAC de la Crestade Demi-Lune, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 avril 2010,

VU l'arrêté préfectoral en date du 11 février 2019, portant autorisation environnementale au titre de l'article L181-1 du code de l'environnement concernant le projet d'aménagement de la Crestade Demi-Lune,

VU le Programme des Equipements Publics de la ZAC de la Crestade Demi-Lune, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 septembre 2019,

VU la décision métropolitaine en date du 09 septembre 2019, par laquelle la Métropole Toulon Provence Méditerranée donne son accord sur le projet de programme des équipements publics réalisés par l'aménageur dans la zone ainsi que sur les modalités de leurs incorporations dans le patrimoine de la Métropole TPM, conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme,

APPROUVE le dossier de réalisation de la ZAC de la Crestade Demi-Lune, tel qu'annexé à la présente délibération,

DIT que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5 :

- affichage durant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

FAIT ET DELIBERE

les jour, mois et an susdits,

LE MAIRE



ADOPTÉE A LA MAJORITE PAR 37 VOIX

CONTRE : 0

ABST : 8

Monsieur Jacques POLITI, Madame Karine TROPINI, Monsieur Michel PELLEGRINO, Madame Danièle ANFONSI, Monsieur Jean DONZEL, Monsieur Patrice FALLOT, Monsieur Eric FELTEN, Monsieur Jean-louis BANES.

Ne prend pas part au vote : 0

Publié le 23/09/2019

Reçu en préfecture le