

Le projet des coteaux du Var

Protocole de partenariat EPA

6 octobre 2015



Sommaire

- L'historique
- L'étude de faisabilité
- Le protocole de partenariat avec l'EPA
- Le projet suivant l'étude de faisabilité

L'historique: Elaboration du PLU et du PPRI 2009-2013

Le projet d'aménagement

- **Décision de prescription du PLU communal en avril 2008**
- **Lancement des études en septembre 2008**
- **Diagnostic et enjeux réunion publique décembre 2009**
- **Le PADD réunion publique avril 2009**

Le PADD – Avril 2009 -

**Le Projet
▲ d'Aménagement et de
Développement Durable
(PADD), tel qu'il a été
présenté en réunion
publique en avril 2009
prévoyait l'urbanisation
des coteaux du Var et
l'inscription d'une voie
de liaison bassin du Var-
Plateau**



Vers une mixité sociale



Développement et densification raisonnés

Structure urbaine



les centralités dissociées

Le projet de PPRIF de novembre 2009

- **Les services de l'Etat ont « porté à notre connaissance » le projet de PPRIF en novembre 2009 où la plus grande partie des coteaux du Var est inscrite en zone rouge inconstructible.**

Les conséquences sur le PLU

- La nécessaire compatibilité PLU-PADD s'est traduite par l'inscription au PLU de la zone UC en zone bleue du PPRIF
- La partie de la zone rouge du PPRIF sur laquelle portait le projet a dû être inscrite au PLU en zone naturelle NA

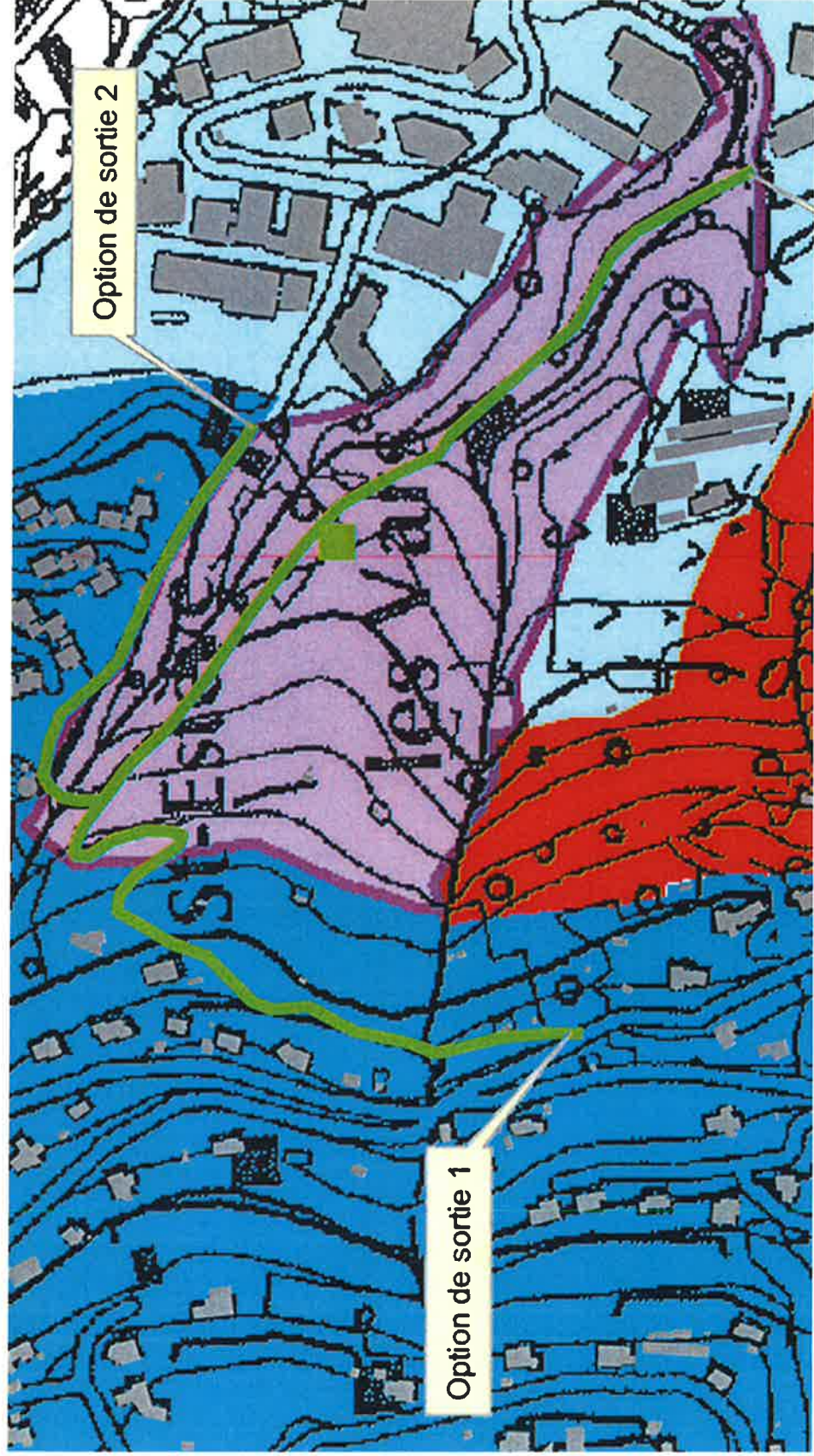
La contestation 2009-2011

Malgré nos nombreux arguments et visites sur le site (Sous-préfète, SDIS, ONF, Pôle risque de la DDTM) et une rencontre avec le Préfet, nous n'avons obtenu que le déclassement du secteur sur lequel portait le projet en zone rose Ro.

Intérêt de la zone rose Ro

Elle a pour objet de permettre une possibilité de transition vers une zone bleue autorisant les constructions à condition que les travaux de sécurisation contre le risque incendie soit réalisés antérieurement à tout projet de construction.

La zone Ro



Le règlement de la zone Ro au PPRIF

1- Aménagement de voirie

**1a- recalibrer la voirie existante
(pente < à 15%, largeur > 3,50 m)**

1b- création d'un 2^{ème} accès,

- soit vers le chemin de Provence,**
- soit vers la ZAC Saint-Estève.**

Le règlement de la zone Ro au PPRIF

**2- Réalisation d'hydrants
normalisés le long de le voie
d'accès, positionnés de telle façon
que leurs rayons d'action couvrent
la zone, distants au plus de 300 m
les uns des autres.**

Le règlement de la zone Ro au PPRIF

**3- Débroussaillage à réaliser et à
maintenir sur une longueur de 100
m le long de l'espace naturel**

L'inscription du projet d'urbanisation futur au PLU

**Rapport de présentation du PLU,
page 214**

**La zone NA, une fois sécurisée
contre le risque incendie, pourra
être ouverte à l'urbanisation en
continuité des urbanisations
existantes (compatibilité DTA)**

L'inscription du projet d'urbanisation futur au PLU

Règlement du PLU page 70

La zone NA correspond au secteur des coteaux du Var qui est destiné à des travaux de mise en sécurité contre les risques d'incendies de forêts, dans l'objectif d'un développement futur et d'un aménagement d'ensemble.

Les conséquences du classement en zone Ro

Les prescriptions du PPRIF de sécuriser préalablement la zone à urbaniser sont très contraignantes. Elles imposent un coût important et des délais de mise en œuvre longs.

Les conséquences du classement en zone Ro

Le coût

La réalisation des voies de DFCl, l'acquisition préalable des terrains et la pose d'hydrants représentent une dépense de plusieurs millions d'euros.

Qui paye?

Les conséquences du classement en zone Ro

Les délais

L'acquisition des terrains et la réalisation des aménagements demandés, puis la modification du PPRI et enfin du PLU vont demander plusieurs années

Les conséquences du classement en zone Ro

La collectivité publique n'étant pas en mesure de financer seule les dépenses exigées, la seule solution est de faire supporter la plus grosse partie des coûts par un aménageur privé qui bénéficiera en contrepartie de droits à bâtir.

Les conséquences du classement en zone Ro: la mise en place d'une ZAC

La procédure de ZAC (zone d'aménagement concerté) constitue le cadre réglementaire adéquat pour gérer correctement une telle situation.

La ZAC – Bilan financier-

Un bilan financier est établi prenant en compte toutes les dépenses directes (achat des terrains et aménagements) et indirectes (crèches, écoles, ...) liées à l'opération et les recettes (vente des terrains équipés, subventions).

L' étude de préfaissabilité 2013-2015

Préalable:

Une étude de préaisabilité

La mise en route d'une procédure de ZAC exige préalablement que soit vérifié que le coût des aménagements ne soit pas prohibitifs par rapport aux recettes espérées de la vente des terrains équipés.

Une étude de pré faisabilité

A la demande de la commune, une étude de pré faisabilité a été confiée à l'Etablissement Public d'Aménagement chargé de l'Opération d'Intérêt National Eco Vallée dans le périmètre de laquelle se situe notre projet.

Une étude de préfaisabilité

L'EPA est maître d'ouvrage pour l'étude cofinancée par la commune et la métropole.

Un bureau d'études privé composé d'architectes-urbanistes, d'ingénieurs VRD et d'économistes) a été choisi pour réaliser cette étude selon un cahier des charges précis.

Une étude de préfaisabilité

Cette étude et son financement ont fait l'objet d'une approbation par le Conseil Municipal dans sa séance du 24 juin 2013

La définition d'un projet d'ensemble

Inscrit dans une logique de développement durable, le projet devra porter à la fois sur un développement de l'habitat, sur une liaison routière et sur la protection des espaces naturels remarquables

Le choix du bureau d'études

**Effectué conjointement par la
commune, l'EPA et la Métropole lors
de la réunion du 23 août 2013.**

Il est constitué du groupement:

**Dialogue Urbain, architectes-urbanistes
Artelia, Ingénieurs VRD,
Adéquation, Economistes**

Les partenaires

Création d'un Comité de Pilotage

comprenant :

- les divers services concernés de l'Etat et de la Métropole,
- l'EPA,
- l'EPF Paca,
- la commune.

Les scenarios

Plusieurs séances de travail ont été consacrées à la discussion sur les scenarios envisageables.

Le scenario retenu a été validé par le COPIL du 9 décembre 2014.

Il a été établi sur la base d'une faisabilité technique et financière

Le protocole de partenariat avec l'EPA

Le partenariat

A la suite de ces étapes, les partenaires ont formalisé les modalités de montage opérationnel visant la concrétisation du projet validé avec l'EPA comme maître d'ouvrage

La mise en place du PSO

Le Plan Stratégique Opérationnel (PSO) de l'Eco Vallée a pour vocation d'identifier pour les prochaines années les projets d'opérations, leur localisation, les moyens et le calendrier de leur concrétisation.

L'inscription au PSO

**Juillet 2015: le conseil
d'administration de l'EPA Eco
Vallée décide l'inscription du projet
saint-jeannois au PSO comme site
à enjeux de développement et
approuve le programme
prévisionnel d'aménagement**

Les grandes lignes du projet validé

- Sécurisation contre incendies,
- Opération d'habitat mixité sociale,
- Axe desserte viaire Est-Ouest,
- Trame verte et corridor écologique

Les grandes lignes financières du projet validé

- Un budget d'environ 18,5 m euros,
- Une opération sur 9 ans 2016-2024,
- Une participation financière communale de 39.000 euros par an.

Les grandes lignes du projet validé: l'habitat

**Un programme d'environ 400 logts:
+ 135 logements sociaux (15/an),
+ 125 logements intermédiaires (en
accession maîtrisée et en locatif),
+ 140 logements libres.**

Les grandes lignes du projet

validé: l'impact

Des besoins de:

- 5 places par an en petite enfance,**
- 7 places par an en maternelle,**
- 10 places par an en élémentaire.**

Les grandes lignes du projet validé: l'impact

**Un besoin de 3 classes
supplémentaires aux environs de
2022-2023, à localiser
(mutualisation avec les communes
voisines sur les coteaux du Var?)**

Les modalités de réalisation

**L'EPA porte l'opération
conformément à ses missions sur
une période de 10 ans, en
partenariat avec la commune et la
Métropole**

Les modalités de réalisation

L'EPA s'appuiera sur l'Etablissement Public Foncier EPF PACA (délégation prévue) pour la maîtrise foncière de l'opération (acquisitions, portage foncier).

Les modalités de réalisation

Premier temps: une convention d'intervention foncière d'anticipation-impulsion sera signée avec l'EPF (présentée au prochain conseil municipal) et une zone d'aménagement différée (ZAD) sera proposée au Préfet.

Les modalités de réalisation

Parallèlement:

- engagement des études pour la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) (approbation prévue en décembre 2016),
- consultation du public sur le projet courant année 2016 (article L 300-2 du CU)

Les modalités de réalisation

2017: Dossier de réalisation de la ZAC finalisant le programme, le financement de l'opération et l'échéancier de réalisation