

**AMENAGEMENT DU SITE
« DES PORTES DE L'ORNE AMONT »**

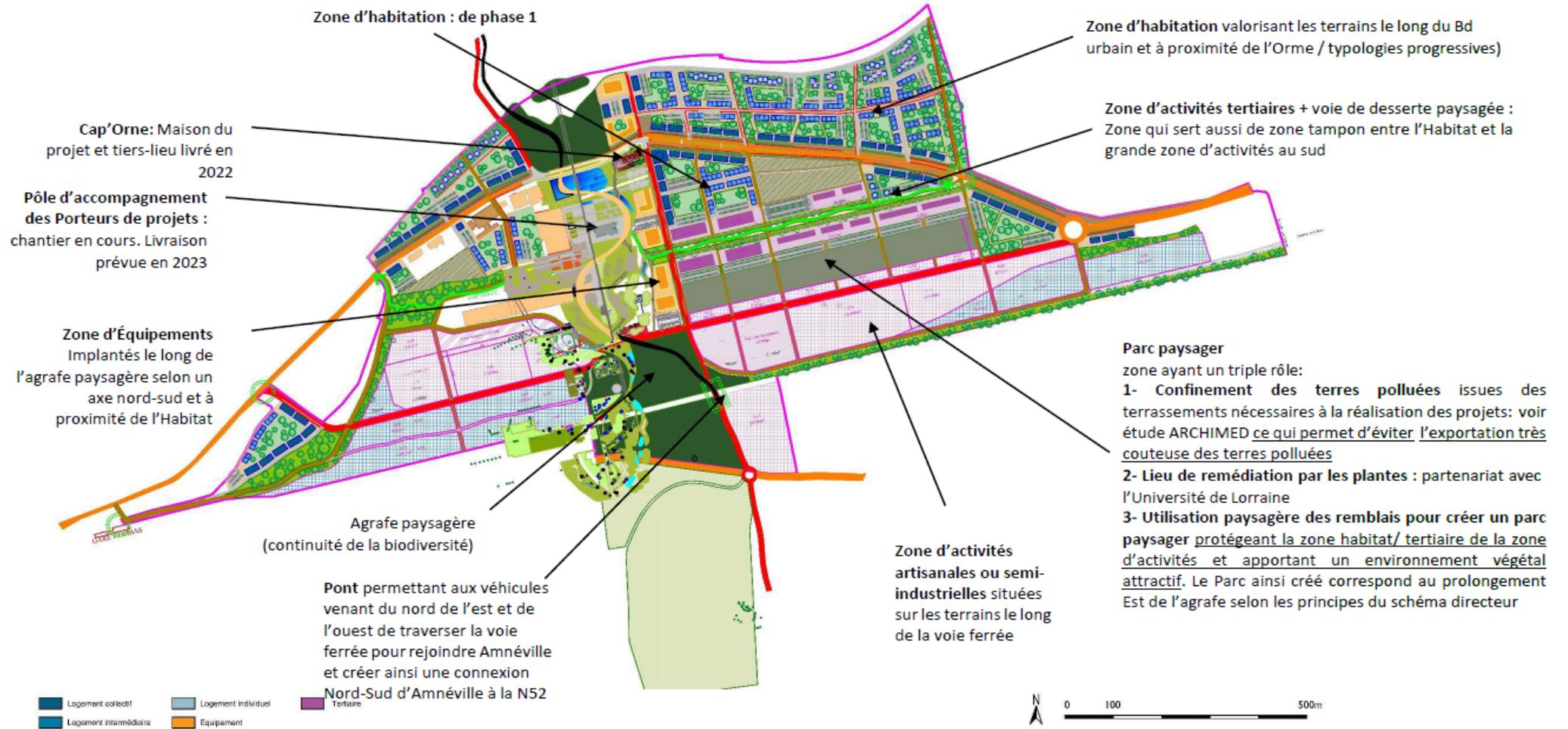
SUPPRESSION DE LA ZAC



1 – Rappel : Le projet d'origine de la ZAC

1 - Rappel : Le projet d'origine de la ZAC

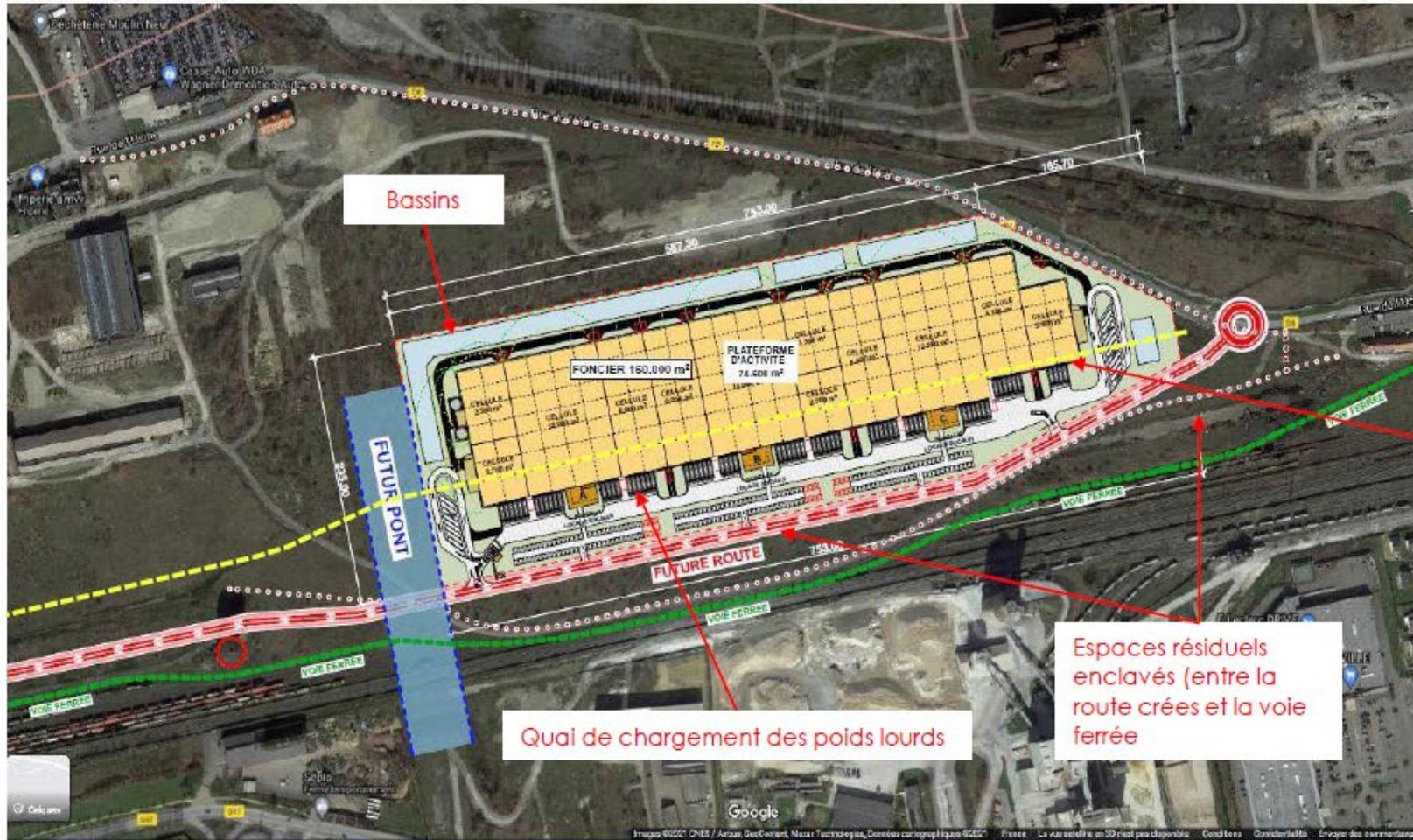
Plan de l'aménagement





2 – Le nouveau projet d'activités économiques

2 – Le nouveau projet d'activités économiques : le plan du projet



Décalage de la voie est-ouest au sud (en pointillés jaunes le tracé initial)

Espaces résiduels enclavés (entre la route créés et la voie ferrée)

Quai de chargement des poids lourds



3 – L'impact du nouveau projet d'activités économiques

L'impact du nouveau projet d'activités économiques

Analyse de l'impact de ce projet sur le projet de ZAC

Impact du projet sur la programmation de la ZAC :

- 1) Zone de 70 400 m² rendue inapte aux logements. Nécessaire reprogrammation en zone d'activités
- 2) L'agrafe paysagère perd son rôle structurant
- 3) Impact au niveau des infrastructures
- 4) Les terrains les plus au sud (le long de la voie) sont des zones résiduelles peu propices à une nouvelle programmation

- Rupture des trames vertes N-S / E-O, l'agrafe ne jouera plus son rôle car elle s'interrompra au sud.
- Proximité immédiate entre l'usine et l'agrafe paysagère
- Les zones de loisirs de l'agrafe comme les aménagements déjà réalisés perdent de leur sens car elles trouvaient leur justification dans le caractère mixte de la ZAC, la présence d'habitat future notamment.

Dysfonctionnement des infrastructures :

- Raccordement routier (entre les voies prévues dans le projet de la ZAC et la voie créée pour le projet de plateforme logistique)
- Raccordement routier + pont (cette configuration ne présente pas le recul nécessaire pour le pont)

Zone devenue inapte aux logements
(Surface de 70 400 m²)

Disparition de la zone paysagère servant de lieu de confinement/ zone tampon et parc. Cette surface nécessaire pour recueillir les déblais issus des constructions de la ZAC devra être reportée ailleurs, dans une zone qui ne permettra pas le triple rôle du projet initial.

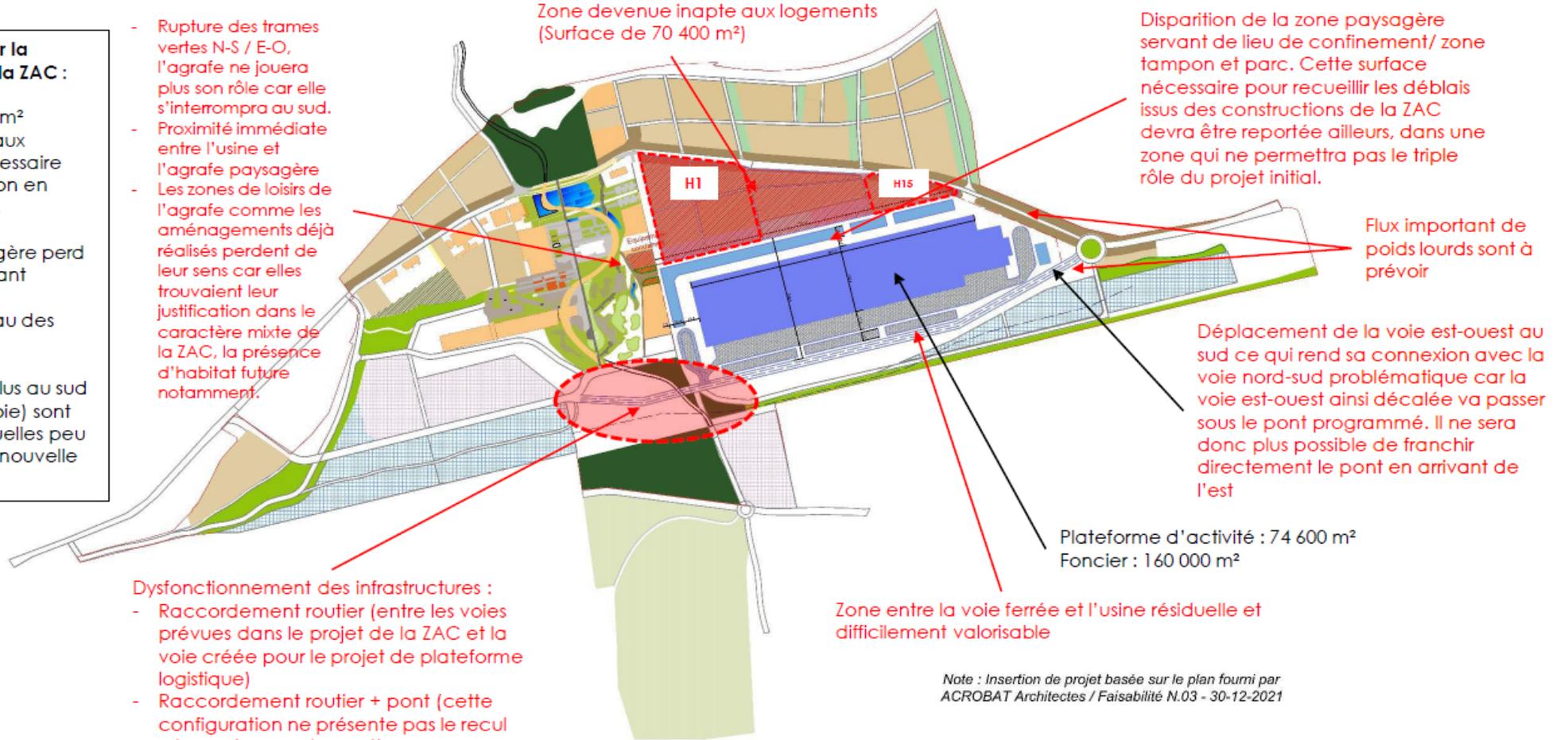
Flux important de poids lourds sont à prévoir

Déplacement de la voie est-ouest au sud ce qui rend sa connexion avec la voie nord-sud problématique car la voie est-ouest ainsi décalée va passer sous le pont programmé. Il ne sera donc plus possible de franchir directement le pont en arrivant de l'est

Plateforme d'activité : 74 600 m²
Foncier : 160 000 m²

Zone entre la voie ferrée et l'usine résiduelle et difficilement valorisable

Note : Insertion de projet basée sur le plan fourni par ACROBAT Architectes / Faisabilité N.03 - 30-12-2021



L'impact du nouveau projet d'activités économiques

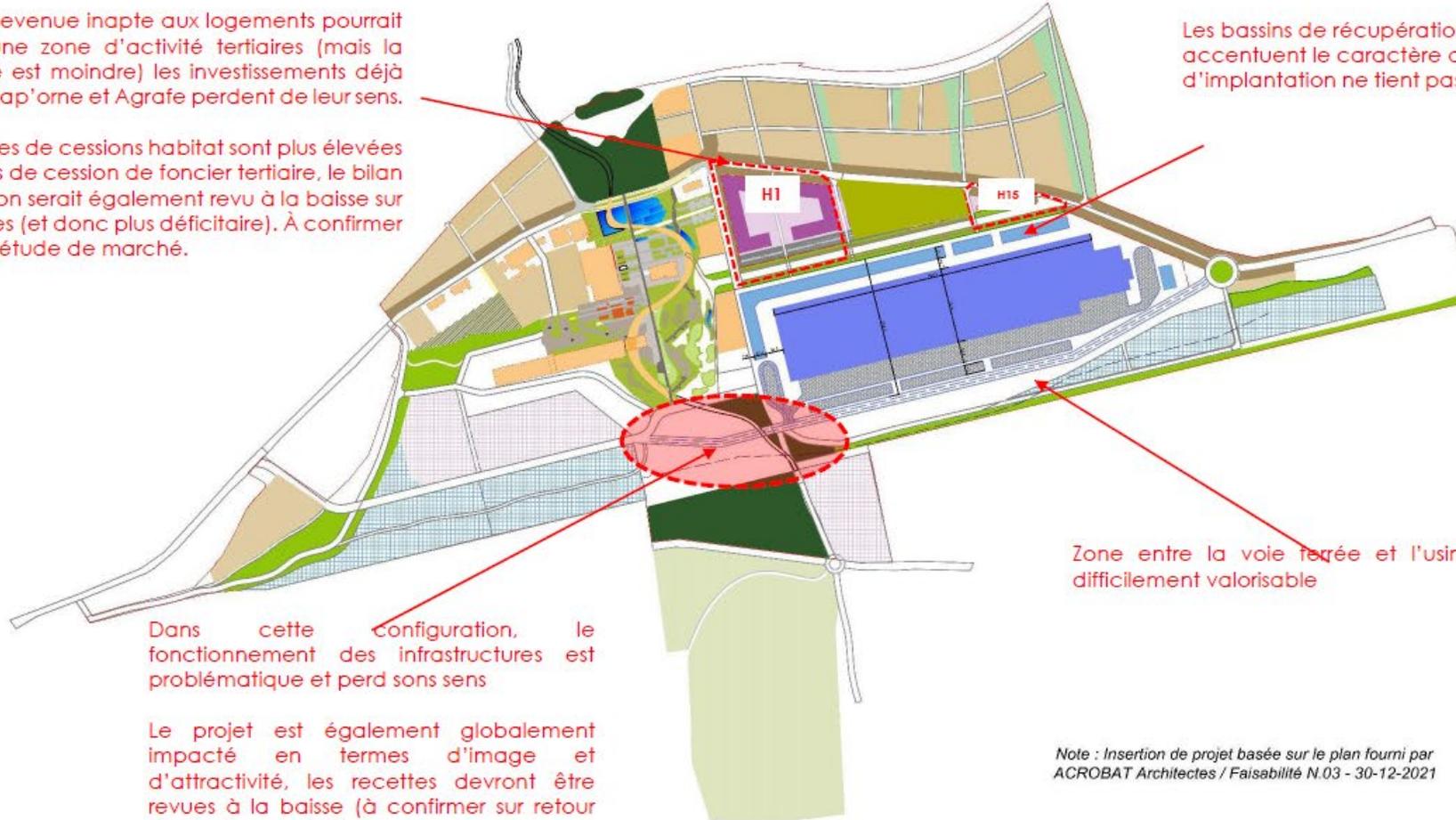
Analyse de l'impact de ce projet sur le projet de ZAC (suite)

La zone devenue inapte aux logements pourrait devenir une zone d'activités tertiaires (mais la demande est moindre) les investissements déjà réalisés: Cap'orne et Agrafe perdent de leur sens.

Les recettes de cessions habitat sont plus élevées que celles de cession de foncier tertiaire, le bilan d'opération serait également revu à la baisse sur les recettes (et donc plus déficitaire). À confirmer sur retour étude de marché.

Dans cette configuration, le fonctionnement des infrastructures est problématique et perd sans sens

Le projet est également globalement impacté en termes d'image et d'attractivité, les recettes devront être revues à la baisse (à confirmer sur retour étude de marché).



Les bassins de récupération des eaux de pluie accentuent le caractère d'isolat de l'usine. Le projet d'implantation ne tient pas compte du projet urbain.

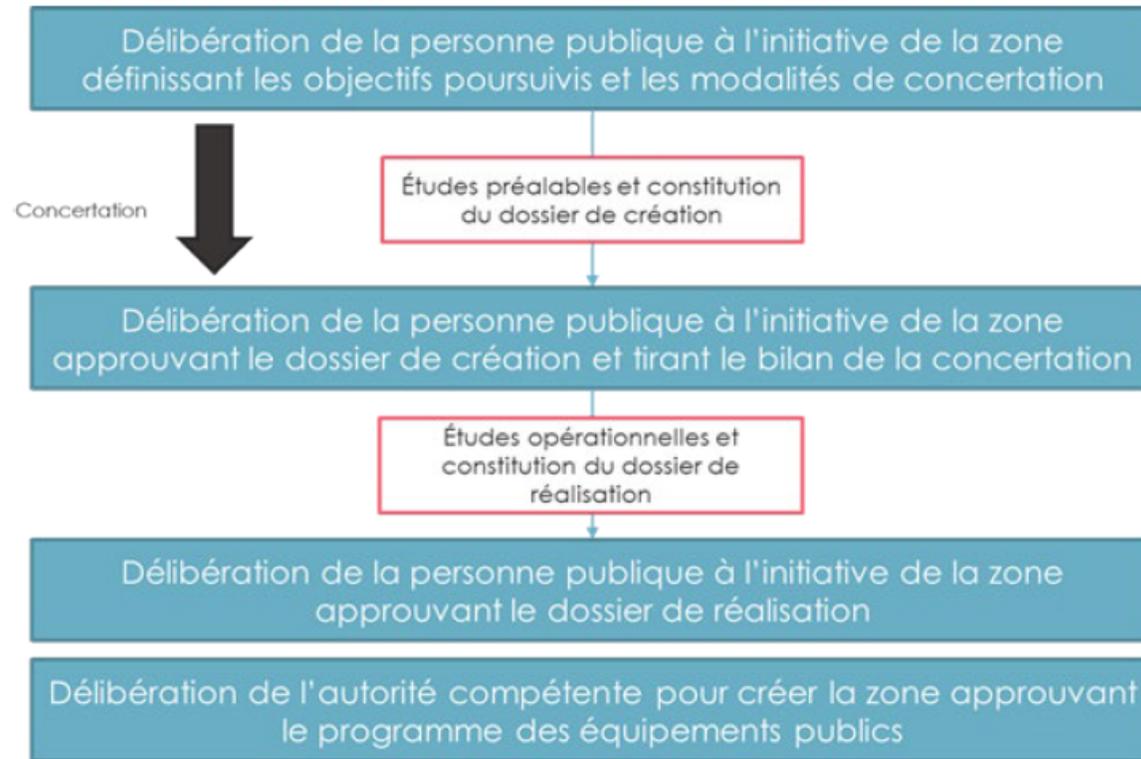
Zone entre la voie ferrée et l'usine résiduelle et difficilement valorisable

Note : Insertion de projet basée sur le plan fourni par ACROBAT Architectes / Faisabilité N.03 - 30-12-2021



L'impact du nouveau projet d'activités économiques

Conséquences juridiques : rappel des conditions juridiques de modification d'une ZAC



RAPPEL:

Le dossier de création comprend notamment 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.

- Selon les principes juridiques applicables, toute modification **substantielle** implique de recourir aux procédures nécessaires à la création de la ZAC (Article R. 311-12 du code de l'urbanisme): **on reprend donc l'ensemble de la procédure depuis son origine**
- *A contrario* une modification « simplifiée » de la ZAC peut faire l'objet d'une simple délibération de l'autorité compétente.

En cas de litige, il appartient au juge administratif de statuer au cas par cas sur le caractère substantiel ou non de la modification envisagée,

La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5.



4 – Les possibilités de poursuite de la procédure actuelle de ZAC

LES POSSIBILITÉS DE POURSUITE DE LA PROCÉDURE ACTUELLE DE ZAC

Conditions de modification de la ZAC

Au cas présent

- Il n'y a pas de modification du périmètre de la ZAC
 - MAIS le nombre de logements envisagés est réduit en proportion importante (20%)
 - Les objectifs environnementaux de la ZAC et plus globalement la vocation générale de la ZAC (mixité, économie et commerce de qualité, etc.) sont remis en cause
 - Le projet Suplisson a un impact fort sur les objectifs de circulation
 - Le nouveau projet a un impact fort sur les objectifs de circulation
-
- **L'intégration du nouveau projet d'activités économiques implique une modification substantielle du dossier de création de la ZAC,**
 - **Il nécessite une reprise complète de la procédure,**
 - **La poursuite de la ZAC en l'état est sujette à un risque contentieux fort compte tenu de l'importance des modifications envisagées**

LES POSSIBILITES DE POURSUITE DE LA PROCEDURE ACTUELLE DE ZAC (ACHEVEMENT DU DOSSIER DE REALISATION)

Des risques juridiques importants !

Compte tenu des risques juridiques importants que pourrait entraîner une décision de poursuivre de la procédure actuelle de ZAC, il est conseillé de supprimer la ZAC et d'envisager des procédures plus adaptées aux évolutions actuelles de l'opération.



5 – Les autres procédures envisageables pour la poursuite de l'opération

LES AUTRES PROCÉDURES ENVISAGEABLES

Les procédures d'urbanisme opérationnel

Zone d'aménagement concerté (ZAC)

- Opération d'urbanisme publique d'aménagement et de réalisation d'équipements : L. 311-1 à L. 311-8 CU / R. 311-1 à R. 311-12 CU
- En l'espèce : La ZAC actuelle ne peut être modifiée (risque juridique et contentieux fort). Une nouvelle procédure de ZAC pourrait être envisagée.

Concession / mandat « nu »

- Mode de réalisation sans procédure opérationnelle
- En l'espèce : nécessité de cadrer l'opération de manière précise sur le programme et le bilan économique. Le véhicule contractuel (mandat ou concession) devra être très précisément rédigé.

Macro-lot + Permis d'aménager

- Division, aménagement et équipement de terrains ou unités foncières en plusieurs lots destinés à être bâtis : L. 442-1 et L. 442-1-1 CU / R. 421-19, R421-23 et R. 442-1 CU
- En l'espèce : Nécessité pour le SMEAPO d'être propriétaire des terrains concernés. Condition suspensive de la cession à la délivrance du permis d'aménager.

Association foncière urbaine (AFU)

- Regroupement des propriétaires fonciers en place dans le cadre d'une association en vue de financer une opération d'aménagement. L'AFU est libre ou autorisée (cas où tous les propriétaires ne souhaitent pas adhérer à l'AFU, intervention de l'autorité administrative) : L. 322-1 et suivants CU
- En l'espèce : L'AFU présente un intérêt pour ce qui concerne le financement des équipements, et sur le long terme (c'est le bien qui est rattaché à l'AFU – tout changement de propriétaire conduit à ce que le nouveau propriétaire soit membre de l'AFU d'office). Pertinent sur des opérations ciblées – nécessite l'accord d'une majorité qualifiée des propriétaires concernés.



**6 – Proposition de procédure à
Mettre en œuvre pour la
poursuite de l’opération**

PROPOSITION DE PROCEDURE A METTRE EN ŒUVRE POUR LA POURSUITE DE L'OPERATION

Le cadre réglementaire de la ZAC ne paraissant plus adapté à l'opération telle que modifiée (il contraindrait les futures contrats / demandes d'autorisation du droit des sols sur une base inadaptée,

en l'état des réflexions actuelles, il est préconisé la reprise de l'opération via des cessions avec charges sur des macro-lots, après suppression de la ZAC.

SCENARIO PRECONISE :

Cession avec charges + permis d'aménager (portage privé) = maîtrise publique/privée du projet

Montage opérationnel

- Division foncière en macro-lots
- Cession avec charges (clause suspensive de l'obtention du permis d'aménager)
- Portage privé pour la suite de l'opération : permis d'aménager / permis de construire

Financement

Financement d'opération 100% privé
TA(M) permettant de couvrir les couts d'investissement du SMEAPO

Prérequis

- Suppression de la ZAC existante
- Mise à jour OAP
- Établissement du périmètre de TAM
- Acquisition et division foncière préalable pour les fonciers objets de cessions avec charges

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">- Calendrier d'exécution le plus rapide- Taxation de l'opération pouvant être majorée et fléchée vers le financement des équipements déjà réalisés- Pas de prise de risque financier supplémentaire- Opération cadrée par l'OAP et les charges associées aux cessions- Négociations libres avec les acquéreurs privés, dès à présent- Portage études complémentaires par le privé en fonction des projets	<ul style="list-style-type: none">- Participations des aménageurs / promoteurs uniquement sur la base de la TA(M)- Division foncière préalable des macro-lots à opérer- Étude de marché / contact avec les promoteurs à opérer- Maitrise d'opérations faible

Scénario le plus simple et le moins risqué financièrement. Il est possible de ne pas intégrer de charges à la cession et de laisser l'OAP être l'unique cadre d'opération d'aménagement. Un PUP est également envisageable à l'initiative des opérateurs privés (à négocier). Le foncier non maîtrisé peut être laissé à l'initiative privée ou continuer d'être négocié, l'OAP cadrera toute opération initiée dans le futur.