

République Française



Ville de Draguignan

N°2018-081

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	33

**SUPPRESSION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ
DE L'ESPLANADE À DRAGUIGNAN**

Mairie de Draguignan

**EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal
de la Ville de Draguignan**

Séance du 04 juin 2018

L'an deux mille dix huit et le quatre juin à dix-huit heures, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire.

PRÉSENTS :

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PRÉMOSELLI, SYLVIE FRANCCIN, BRIGITTE DUBOUIS, ALAIN HAINAUT, CHRISTINE NICCOLETTI, FRANÇOIS GIBAUD, STÉPHAN CÉRET, JEAN-YVES FORT, GUY DEMARTINI, ALAIN VIGIER, MARC GUILLAUME, FRANÇOISE JOSSET, BRUNO SCRIVO, SYLVIANE NERVI SITA, MARTINE ZERBONE, SYLVIE FAYE, ÉRIC FERRIER, FRÉDÉRIC MARCEL, JENNIFER PAILLAUX, HUGUES BONNET, MATHILDE KOUJI DECOURT, ÉVELYNE LORCET, JACQUES GAUTRON, JEAN-JACQUES LION, ANNE-MARIE COLOMBANI, JEAN-DANIEL SANTONI

PROCURATIONS :

FLORENCE LEROUX à RICHARD STRAMBIO, SOPHIE DUFOUR à CHRISTINE NICCOLETTI, DANIELLE ADOUX COPIN à FRÉDÉRIC MARCEL, RICHARD TYLINSKI à SYLVIANE NERVI SITA, OLIVIER AUDIBERT TROIN à JEAN-DANIEL SANTONI, MARIE-CHRISTINE GUIOL à JEAN-JACQUES LION

ABSENTS :

GRÉGORY LOEW, MARIE-PAULE DAHOT, AUDREY GIUNCHIGLIA, ALAIN MACKÉ, VALÉRIA VECCHIO, MARIE-FRANCE PASSAVANT

Secrétaire de Séance : MATHILDE KOUJI DECOURT

Publié le : 15 JUIN 2018

RAPPORTEUR : SYLVIE FRANCCIN

Par délibération n° 90-050 en date du 26 mars 1990, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Quartier Jardin » à usage principal d'habitation, commerces et activités.

D'une superficie de près de 8 hectares, l'opération avait pour objectif la création d'un quartier d'habitat (220 logements en collectif et individuel, un équipement pour personnes âgées) en périphérie sud du centre-ville et connecté à ce dernier en mobilisant les terrains en friche du secteur de la gare SNCF et des terrains dits « Giovanetti ».

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération municipale n° 90-154 en date du 18 décembre 1990.

La réalisation de la zone prévoyait de doter ce nouveau quartier d'habitat et d'équipements collectifs (centre de loisirs et de sports, équipement d'animation et de rencontre, halte routière, réhabilitation du jardin de la gare et une maison de quartier notamment), de commerces et services (4 500 m² de surfaces hors œuvre nettes [SHON]).

À noter que le programme initial de la ZAC « Quartier Jardin » n'a pu être mené à bien du fait de son inadaptation au marché immobilier et de l'absence de programme moteur.

Aussi, des adaptations ont été apportées au projet initial mais sans modification de la vocation principale de la zone qui demeura un quartier urbain d'habitat et d'équipements publics.

La ZAC « Quartier Jardin » est devenue la ZAC de l'Esplanade. Cette dernière a été créée par délibération municipale n° 97-002 en date du 16 janvier 1997. Le PAZ et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération municipale n° 97-061 en date du 16 septembre 1997.

Les modifications apportées à l'opération initiale ont été les suivantes :

- une réduction des surfaces constructibles qui sont passées de 42 000 m² de SHON à 39 000 m² avec une programmation de logements plus adaptés aux besoins de la population. Réorientation des logements vers le collectif et augmentation de la part de logements locatifs sociaux ;
- la mise en constructibilité du secteur réservé aux activités ferroviaires que la SNCF ne souhaitait plus réaliser ;
- une réduction du programme des commerces et services au vu de la nécessité de conforter les commerces en centre-ville (1 000 m² SHON au lieu de 5 500 m² SHON) ;
- un nouveau programme d'équipements publics : une halte routière, une médiathèque, un pôle de formation et d'emploi ;
- une partie d'aménagement plus paysagère avec l'aménagement d'une promenade verte (axe de composition paysagère) allant de la gare SNCF vers la commune de Trans-en-Provence en empruntant le tracé historique de la voie SNCF ;
- l'équipement pour personnes âgées par ailleurs réalisé dans un autre quartier a été abandonné.

La ZAC « Quartier Jardin », réalisée sous le régime de la concession, a été confiée à la SNC « Les jardins de la gare de Draguignan » par convention en date du 4 juillet 1991. La ZAC de l'Esplanade réalisée aussi sous le régime de la concession resta confiée à cette même société. Une convention a été signée le 7 octobre 1997 annulant et remplaçant la convention signée le 4 juillet 1991.

La concession prévoyait, au titre de la mission, d'acquérir, d'équiper et de revendre les terrains constituant la ZAC. Restaient à la charge de l'aménageur avant d'être remis à la collectivité, les travaux de voirie, les réseaux, les espaces et les cheminements piétons à l'intérieur de la ZAC.

La délibération municipale n° 98-166 en date du 10 décembre 1998 a mis fin d'un commun accord avec la SNC « les Jardins de la gare » à la convention d'aménagement. La Commune a repris la commercialisation de la ZAC en régie.

L'ensemble des lots ont été commercialisés au 31 décembre 2006. La clôture du budget annexe de la ZAC a été actée par délibération municipale n° 2007-009 en date du 28 février 2007 et présentait un solde excédentaire de 432 447,26 €.

Cette opération, destinée à l'aménagement d'un nouveau quartier intégré à la Commune, a été achevée :

- les équipements publics ont été réalisés dans la ZAC ou déplacés et réalisés dans le quartier Chabran ;
- l'ensemble des lots a été commercialisé. Le dernier lot non construit a fait l'objet d'un permis de construire pour 44 logements locatifs sociaux en juin 2016 avec une ouverture de chantier en juin 2017 ;
- les travaux de viabilité ont été réalisés et les infrastructures rétrocédées à la Commune.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération municipale n° 2017-051 en date du 15 mai 2017, s'est substitué aux dispositions du PAZ et du RAZ de la ZAC de l'Esplanade.

Cette opération étant achevée physiquement et financièrement, il convient de prononcer la suppression de la ZAC mettant ainsi fin à tous les effets de l'acte de création.

L'article R. 311-12 du Code de l'urbanisme prévoit que la suppression est prononcée par la Commune, au vu d'un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression, joint en annexe.

Ceci étant exposé, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- constater l'achèvement de la ZAC de l'Esplanade à Draguignan ;
- prononcer la suppression de ladite ZAC ;
- dire que cette suppression aura pour conséquence :
 - o l'abrogation de l'acte de création de la ZAC de l'Esplanade ;
 - o le rétablissement de la taxe d'aménagement sur le périmètre considéré.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède,
À L'UNANIMITÉ

- constate l'achèvement de la ZAC de l'Esplanade à Draguignan ;
- prononce la suppression de ladite ZAC ;
- dit que cette suppression aura pour conséquence :
 - o l'abrogation de l'acte de création de la ZAC de l'Esplanade ;
 - o le rétablissement de la taxe d'aménagement sur le périmètre considéré.

Fait à Draguignan, le 04 juin 2018.

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,

Richard STRAMBIO



Maire de Draguignan



Ville de Draguignan

Rapport de présentation Suppression de la zone d'aménagement concerté de l'Esplanade

Préambule	2
I – Historique de l'opération	2
1 – La ZAC « Quartier Jardin »	2
2 – La ZAC de l'Esplanade	3
II – Bilan de la ZAC	5
1 – Bilan programmatique	5
2 – Solde d'exploitation	5
3 – Bilan foncier	6
III – Motifs de suppression de la ZAC	6
IV – Les effets de la suppression de la ZAC	6

Suppression ou modification d'une zone d'aménagement concerté (Article R. 311-12 du code de l'urbanisme)

La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression.

La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone.

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.

Préambule

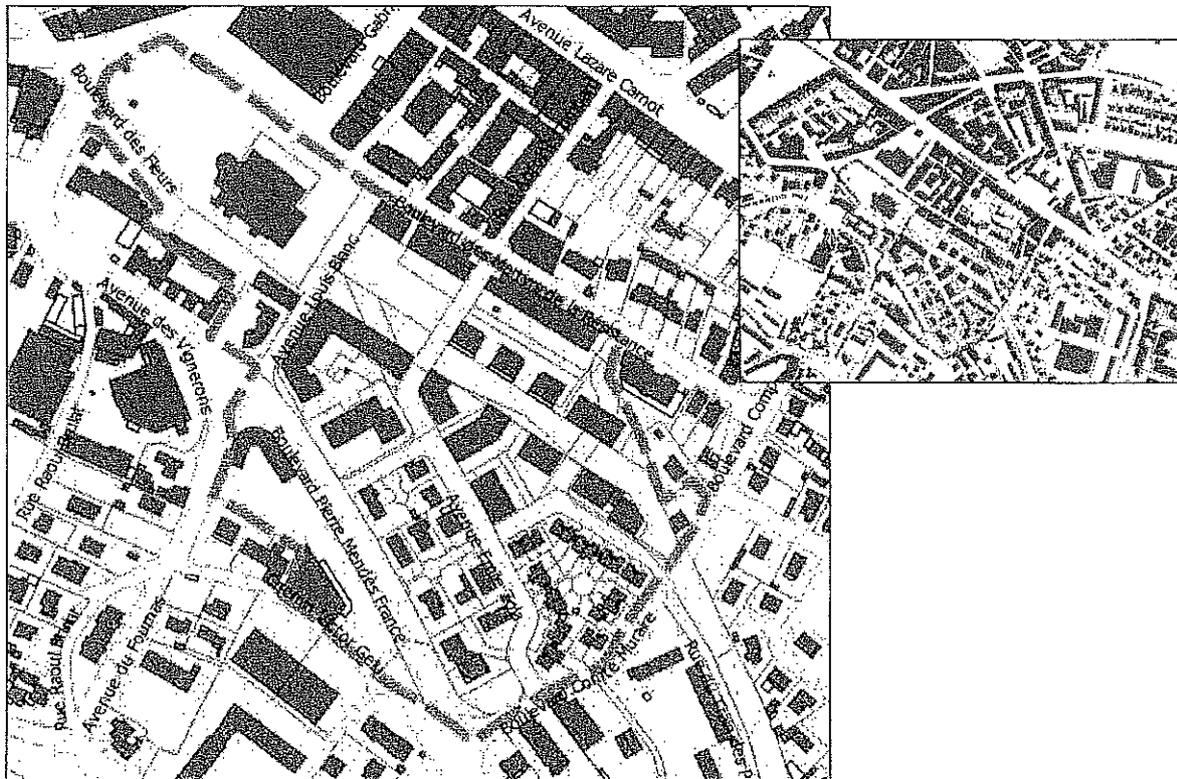
Cette zone d'aménagement concerté initialement créée en 1989 sous le nom de ZAC « quartier Jardin » a connu une modification de son nom et de son programme de construction et d'équipements en 1997. Elle devient la ZAC de l'Esplanade avec pour vocation principale l'habitat et les équipements publics. En 1998 la ville reprend la commercialisation en régie et dénonce la convention d'aménagement.

I – Historique de l'opération

La ZAC a une superficie de 7,6 ha.

Proche du centre-ville, elle est délimitée :

- Au sud par l'avenue des Vignerons et le chemin de Victor Gelu
- Au nord par le boulevard des Martyrs de la Résistance
- A l'est par le boulevard Comte Muraire
- A l'ouest par le boulevard Max Dormoy



1 – La ZAC « Quartier Jardin »

Par délibération en date du 30 novembre 1989, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC « Quartier Jardin » à usage principal d'habitation, commerces et activités.

L'objectif était de créer un quartier nouveau en périphérie sud du centre-ville et connecté à ce dernier en mobilisant les terrains en friche du secteur de la gare SNCF et des terrains dits « terrains Giovanetti ».

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal le 18 décembre 1990.

Le programme autorisé de 42 000 m² SHON comprenait :

- Un programme habitat : 150 logements locatifs, 70 maisons individuelles, un équipements pour personnes âgées
- Un centre de loisirs et de sports (1 000 m² SHON)

- Commerces et services en RDC des immeubles (4 500 m² SHON)
- Un hôtel (60 chambres)
- Locaux d'activités de PMI
- Une halte routière
- Un équipement d'animation et de rencontre de 1 000 m² SHON
- Voirie dont Rocade et réseaux internes

Le programme des équipements publics comportait :

- Une salle d'exposition et de rencontre (située sur le plancher haut de la gare routière)
- La réhabilitation du Jardin de la Gare
- La réalisation de la Rocade de contournement du centre-ville
- La réhabilitation du bâtiment gare sud (possibilité d'extension de l'école primaire et associations)
- La maison de quartier
- La gare routière

La Z.A.C., réalisée sous le régime de la concession, a été confiée à la SNC « Les Jardins de la gare de Draguignan » par convention en date du 4 juillet 1991. Un avenant à cette convention a été signé le 18 août 1994 modifiant la part des équipements publics à la charge de l'aménageur.

Sont à la charge de l'aménageur avant d'être remis à la collectivité :

- Les travaux voiries, réseaux, espaces et cheminements piétons à l'intérieur de la ZAC hors travaux liées à la gare routière
- Les aménagements paysagers liées à la ZAC
- Les travaux de la Rocade situés dans le périmètre de la ZAC

2 – La ZAC de l'Esplanade

Le programme initial de la ZAC "Quartier Jardin" n'a pu être mené à bien du fait de son inadaptation au marché immobilier et de l'absence de programme moteur.

Sans modification de la vocation principale de la zone qui demeure un quartier urbain d'habitat et d'équipements publics, des adaptations sont apportées au projet initial :

- Un changement de nom : la ZAC « Quartier Jardin » devient la ZAC de l'Esplanade ;
- Une réduction des surfaces constructibles qui passent de 42 000 m² de SHON à 39 000 m² avec une programmation de logements plus adaptés aux besoins de la population. Réorientation des logements vers le collectif et augmenter la part de logements locatifs sociaux ;
- Le secteur réservé aux activités ferroviaires que la SNCF ne souhaite plus réaliser est rendu constructible ;
- Une réduction du programme des commerces et services (1 000 m² SHON ou lieu de 5 500 m² SHON) au vu de la nécessité de conforter les commerces en centre-ville ;
- Un nouveau programme d'équipements publics ;
- Un parti d'aménagement plus paysager avec l'aménagement d'une promenade verte (axe de composition paysagère) allant de la gare SNCF vers la commune de Trans en Provence en empruntant le tracé historique de la voie SNCF ;
- L'équipement pour personnes âgées par ailleurs réalisé dans un autre quartier est abandonné.

Le 16 janvier 1997, la ZAC de l'Esplanade est créée par délibération du Conseil Municipal. 152 logements étaient réalisés ou en cours de réalisation.

Le dossier de réalisation est approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mars 1997.

Le PAZ et le programme des équipements publics sont approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 16 septembre 1997.

Ce nouveau programme d'une constructibilité d'un peu plus de 39 000 m² comprend :

- Un programme habitat : 350 logements collectifs et 50 maisons individuelles (32 500 m² SHON)
- Un espace sportif et culturel situé sur la dalle de la halte routière
- Commerces (1 000 m² SHON) et activités (2 279 m² SHON) (Point P et bureau de la TEC)
- Une halte routière
- Une médiathèque (emprise de la halte garderie et du bâtiment « Léo Lagrange »)

- Un pôle de formation et d'emploi (regroupement de services tels que le GRETA, le Bureau d'Information Jeunesse, la Maison Locale de l'Emploi, etc.=> locaux en RDC des immeubles de part et d'autre de l'Esplanade »)
- Un axe de composition paysagère
- Une Rode
- Voirie et réseaux internes

La SHON maximale autorisée est de 39 279 m².

Programme	SHON en m ²
Logements collectifs libres	26 500
Logements conventionnés	6 000
Logements individuels	3 500
Commerces	1 000
Activités	2 279
TOTAL	39 279

Le programme des équipements publics comporte :

- Un espace sportif et culturel à implanter sur la halte routière
- Une médiathèque à l'emplacement de la halte garderie et du bâtiment « Léo Lagrange »
- Le pôle de Formation et l'Emplois qui regroupera des salles de formation pour adultes, le Bureau d'Information Jeunesse et des services liés à l'emploi
- L'axe de composition paysagère
- Les voiries et réseaux internes à achever au fur et à mesure de la réalisation des constructions

La ZAC reste réalisée sous le régime de la concession et confiée à la SNC « Les jardins de la gare de Draguignan ». Une convention signée le 7 octobre 1997 annule et remplace la convention signée le 4 juillet 1991 et son avenant du 18 août 1994.

Sont à la charge de l'aménageur avant d'être remis à la collectivité, les travaux voiries, réseaux, espaces et cheminements piétons à l'intérieur de la ZAC.

Equipements	Financement			
	Coût TT	Aménageur	Commune	Autre
Halte routière	10,2 MF HT	1,45 MF HT	5,75 MF HT	3 MF HT
Espace sportif et culturel (situé sur la dalle de la halte routière)	10 MF HT		10 MF HT	
Médiathèque (emprise de la halte garderie et du bâtiment « Léo Lagrange »)	20 MF HT		20 MF HT	
Pôle de formation et d'emploi (regroupement de services tels que le GRETA, le Bureau d'Information Jeunesse, la Maison Locale de l'Emploi, etc.=> locaux en RDC des immeubles de part et d'autre de l'Esplanade »)	4 MF HT		4 MF HT	
Axe de composition paysagère	5,8 MF HT	1,72 MF HT	4,08 MF HT	
Rode	4 MF HT	4 MF HT		
Voirie et réseaux internes	9,5 MF HT	9,5 MF HT		

La délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 1998 a mis fin d'un commun accord avec la SNC « les Jardins de la gare » à la convention du 7 octobre 1997. La ville reprend la commercialisation en régie.

La délibération indique que sur les 39 279 m² de SHON programmée dans la ZAC, 16 400 m² restent à commercialiser. Elle autorise le Maire à acheter les terrains non encore commercialisés et à recevoir au titre d'une cession gratuite les terrains d'assiettes des aménagements de voirie, chemins et Esplanade de la ZAC.

Un acte notarié en date du 29 janvier 1999 formalise la cession gratuite de la voirie et de l'Esplanade de la ZAC à la ville par la SNC « les Jardins de la gare » ainsi que la vente à la commune de Draguignan des terrains non encore commercialisés dans le cadre de la ZAC.

II – Bilan de la ZAC

1 – Bilan programmatique

Il ne reste plus aucune parcelle commercialisable comprise dans la ZAC.

⇒ Programme global de construction

La SHON réelle construite est de 38 193 m² pour une SHON maximale autorisée de 39 279 m².

Programme	SHON en m ²	Nbre de logements	Activités
Logements collectifs libres	19 753	238	
Logements conventionnés	11 737	147	
Logements individuels	3 547	32	
Commerces + services	1 051		
Activités	2 105		Point P et bureaux de la TEC
TOTAL	38 193	417	

⇒ Equipements publics

Les équipements publics sont réalisés ou déplacer dans d'autres quartiers.

Equipements publics	Etat de réalisation
Halte routière et parking	Réalisés
Espace sportif et culturel (situé sur la dalle de la halte routière)	Réalisé
Médiathèque (emprise de la halte garderie et du bâtiment « Léo Lagrange »)	Non réalisée L'équipement devenu médiathèque communautaire a été réalisé dans le cadre de la ZAC Chabran.
Pôle de formation et d'emploi (regroupement de services tels que le GRETA, le Bureau d'Information Jeunesse, la Maison Locale de l'Emploi, etc. => locaux en RDC des immeubles de part et d'autre de l'Esplanade »)	En partie réalisé => GRETA La Maison de l'Economie et de l'Emploi communautaire a été réalisé dans le cadre de la ZAC Chabran.
Axe de composition interne	Réalisé
La Rocade	Réalisée
Voie et réseaux internes	Réalisés

2 – Solde d'exploitation

La clôture du budget annexe de la ZAC a été faite par délibération du conseil n°2007.009 en date du 28 février 2007.

Ce budget présentait en clôture d'exercice un solde excédentaire de 432 447,26 € reflétant l'évolution enregistrée de la valeur du m² de SHON au cours des dernières années de commercialisation des parcelles.

3 – Bilan foncier

Toutes les cessions sont soldées au 31/12/2006.

La rétrocession à titre gratuit des voiries et de l'Esplanade à la collectivité a été faite en 1999.

III – Motifs de suppression de la ZAC

Ce rapport fait état de l'achèvement du programme de la réalisation de la ZAC :

- Les équipements publics sont réalisés dans la ZAC ou déplacés et réalisés dans le quartier Chabran.
- L'ensemble des lots est commercialisé. Le dernier lot non construit a fait l'objet d'un permis de construire pour 44 logements locatifs sociaux en juin 2016 avec une ouverture de chantier en juin 2017.
- Les travaux de viabilités sont réalisés.

La mise en oeuvre de l'opération d'aménagement de la ZAC Esplanade rempli les objectifs définis à sa création, à savoir :

- Concevoir un nouveau quartier urbain intégré à la Ville
- Faire disparaître les friches urbaines
- Organiser le quartier autour d'un axe promenade créant une communication entre le centre-ville et les autres quartiers en utilisant le tracé de l'ancienne voie ferrée
- Rééquilibrer la production de logements vers le logement collectif libre et conventionné

Le bilan de clôture du budget annexe de la ZAC a été faite par délibération du conseil n°2007.009 en date du 28 février 2007.

Cette opération étant achevée physiquement et financièrement, il convient de prononcer la suppression de la ZAC.

IV – Les effets de la suppression de la ZAC

La décision de suppression de la ZAC fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R. 311-12 et R. 311-5 du Code de l'urbanisme et aura pour conséquence :

- L'abrogation des éléments constitutifs de la ZAC (acte de création, dossiers de création et de réalisation)
- Le retour au droit commun de la fiscalité de l'urbanisme et le rétablissement de la taxe d'aménagement sur cette zone.

Par ailleurs, la commune a approuvé son PLU le 15 mai 2017. La ZAC de l'Esplanade est intégrée au PLU en secteur UBc, secteur non spécifique à la ZAC.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU le 19 juin 2017, ses dispositions se substituent aux PAZ et RAZ de la ZAC de l'Esplanade.