

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 26 Février 2015

L'an deux mille quinze et le vingt six février à dix huit heures trente.

Le CONSEIL MUNICIPAL, suite à la convocation de Monsieur le Maire en date du 20 Février 2015, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Michel AMIEL, Maire de la commune.

PRESENTS :

M. SLISSA Monique, MARTIN Annie, MEPPI Francette, CHAVE-HAMEL Sophie, M. BUCCI Dominique, CHAUVOT Bernard, VEGA Fabrice, Adjoint
M. FIGUIERE Janine, MARRON Danielle, Eliane GARNIER, PASCAL-RODRIGUEZ Jocelyne, AUREILLE Aline, MONTON-FABRE Nathalie, TCHELEKIAN Caroline, CALAFAT Roxane, GUILBAUX Rina, BATTINI Geneviève, BASTARD Robert, PATOT Gérard, VALAT Gérard, FARCI Claude, LEONETTI Jean-Marc, LONG Didier, RENALDO Renaud, BOUCHET Grégory, FUSONE Maximilien, SANCHEZ Philippe, AMARO Romain, Conseillers Municipaux.

EXCUSES :

M. BALZANO André-Vincent, TONARELLI Pierre, Adjoint
M. ALLALI Delphine, Conseillère Municipale

ABSENTS :

M. BARONI Serge, Conseiller Municipal

Les membres présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé immédiatement après l'ouverture de la séance, à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil Municipal.

Madame Roxane CALAFAT, ayant réuni la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance qu'elle a acceptées.

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de conseillers présents : 29
Nombre de pouvoirs : 3

CREATION DE LA ZAC « PALLIERES II »

39x15

CONSEIL MUNICIPAL DU 26 FEVRIER 2015

39x15

CREATION DE LA ZAC « PALLIERES II »

Par délibération en date du 26 mars 2013, le Conseil Municipal a décidé d'ouvrir à la concertation préalable la ZAC « Pallières II », opération d'aménagement d'ensemble ayant pour vocation de répondre aux besoins en logement de la population, par la création de lots libres, de logements sociaux et intermédiaires, tout en prenant en considération leurs besoins économiques, par l'accueil de commerces de proximité, d'activités compatibles avec l'habitat et d'équipements publics.

Par délibération N°284x10 en date du 21 décembre 2010, le Conseil Municipal a décidé de confier le pilotage des études préalables à l'aménagement de ce secteur de 32 hectares environ à la SPLA Pays d'Aix Territoires, dans le cadre d'une convention d'études.

La SPLA a remis le dossier de création de la ZAC et toutes les pièces qui le constituent conformément aux dispositions de l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme, lesquelles ont été mises à la disposition du public pendant toute la durée de la concertation, qui s'est déroulée du 1er avril 2013 au 17 décembre 2013, et a été relancée à compter du 1er juillet 2014 jusqu'au 26 février 2015.

Au terme de cette première phase d'études et vu le bilan positif de la ZAC, il est proposé au Conseil municipal de créer la Zone d'aménagement concerté Pallières II sur une superficie de 32 hectares environ selon un périmètre tel que défini au plan figurant dans le dossier de création et de réaliser cette ZAC selon le mode de la concession d'aménagement.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu cet exposé :

- DECIDE de créer une zone d'aménagement concerté à vocation d'habitation, située quartier de Pallières et dont le périmètre est délimité au plan qui figure dans le dossier de création,
- DECIDE que la zone ainsi créée sera dénommée zone d'aménagement concerté « Pallières II »,
- DECIDE que le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la taxe d'aménagement (T.A) et sera soumise au régime des participations financières,
- DECIDE qu'en application de l'article L311-5 du Code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone seront concédés dans les conditions précisées aux articles L300-4 et L300-5 du Code de l'urbanisme,
- DECIDE que le programme global des constructions comprendra :
 - 950 logements environ, offrant une mixité dans leur statut (locatif, locatif social, intermédiaire et accession à la propriété) et leur forme urbaine (individuel, individuel groupé et collectif)
 - un secteur de commerces de proximité, activités compatibles avec l'habitat et services,
 - des équipements publics

CONSEIL MUNICIPAL DU 21 Décembre 2017

338x17

APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DES PALLIERES II

Le Maire rappelle que par délibération en date du 26 mars 2013, le Conseil municipal a ouvert à la concertation préalable la ZAC « Pallières II ».

L'objectif visé à travers cette ZAC est de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble ayant pour vocation de répondre aux besoins en logement de la population, par la création de lots libres, de logements sociaux et intermédiaires, tout en prenant en considération leurs besoins économiques, par l'accueil de commerces de proximité, d'activités compatibles avec l'habitat et d'équipements publics.

Cette concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, s'est déroulée selon les modalités préalablement définies dans la délibération approuvée Conseil Municipal en date du 26 mars 2013 :

Par délibération en date du 17 décembre 2013, un bilan positif de cette concertation a été tiré, et la ZAC Pallières II a été créée.

Cependant, suite à un courrier du Préfet en date du 7 avril 2014, la délibération du 17 décembre 2013 a été retirée par délibération en date du 24 juin 2014 et la concertation a été relancée par cette même délibération, selon les modalités qui y sont définies.

Aucune remarque n'a été formulée après la relance de la concertation effectuée entre le 1er juillet 2014 et le 26 février 2015.

Le Conseil Municipal par délibération du 26 février 2015 a tiré le bilan de la concertation et approuvé le bilan.

Au terme de cette première phase d'études et vu le bilan positif de la ZAC, le Conseil Municipal, par délibération en date du 26 février 2015 a créé la ZAC Pallières II et a décidé de faire établir le dossier de réalisation conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme.

La SPLA Pays d'Aix Territoire a été désignée, par délibération du Conseil Municipal en date 13 avril 2015, comme concessionnaire de l'opération. Cette convention a fait l'objet d'un avenant par délibération du Conseil Municipal en date 20 octobre 2016.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 24 novembre 2016, la Commune a décidé d'adhérer à la convention d'intervention foncière sur le site de Pallières II entre l'EPF PACA et la Métropole Aix Marseille Provence.

Sur la base du dossier de création approuvé, la Commune a lancé un concours d'urbanisme destiné à définir le projet d'aménagement et à mettre au point le dossier de réalisation de la ZAC Pallières II.

Le lauréat est l'équipe CFL/FRYS/EGIS/SYMOE.

Conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré et il comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Comme le permet l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC Pallières II contient un chapitre qui complète le contenu de l'étude d'impact en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Le CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L103-2 et suivants, L 300-2, L600-11, L 311-1 et suivants et R311-1 et suivants,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L103-2 et suivants et R122-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2013 précisant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2013, tirant le bilan de la concertation et approuvant le dossier de création de la ZAC Pallières II et créant ladite ZAC,

Vu l'étude d'impact,

Vu le courrier en date du 7 avril 2014 de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2014 approuvant le retrait de la délibération du 17 décembre 2013 et relançant la concertation, ouverte le 15 avril 2013, suite à l'adoption de la délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2013.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 février 2015, tirant et approuvant le bilan de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 février 2015, approuvant le dossier de création et créant la ZAC de Pallières II,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2016 approuvant le projet de traité de concession d'aménagement au bénéfice de la SPLA Pays d'Aix Territoire

Vu la note de synthèse transmise avec la convocation et jointe à la présente délibération,

Vu le dossier de réalisation établi conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, consultable au service Aménagement de la Commune des Pennes Mirabeau,

Considérant que ledit dossier de réalisation de ZAC est prêt à être approuvé et contient conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme les éléments susvisés.

Sur l'exposé qui précède,

- APPROUVE, conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC Pallières II
- APPROUVE , conformément à l'article R311-8 du Code de l'Urbanisme, le programme des équipements publics de la ZAC inclus dans le dossier de réalisation.
- PRECISE que sera procédé conformément à l'article R311-9, aux mesures de publicité et d'information du Code de l'Urbanisme prévues par l'article R311-5 , à savoir que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie, elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département, elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.
Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.
- SE PRONONCE comme suit :
POUR : 28
CONTRE : 0
ABSTENTION : 5 – M. FUSONE – SANCHEZ – JOUBEAUX – BATTINI - AMARO

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait copie conforme
Les Pennes Mirabeau, le 22 Décembre 2017
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE

MR FABRICE VEGA

Note de synthèse

Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de Pallières II

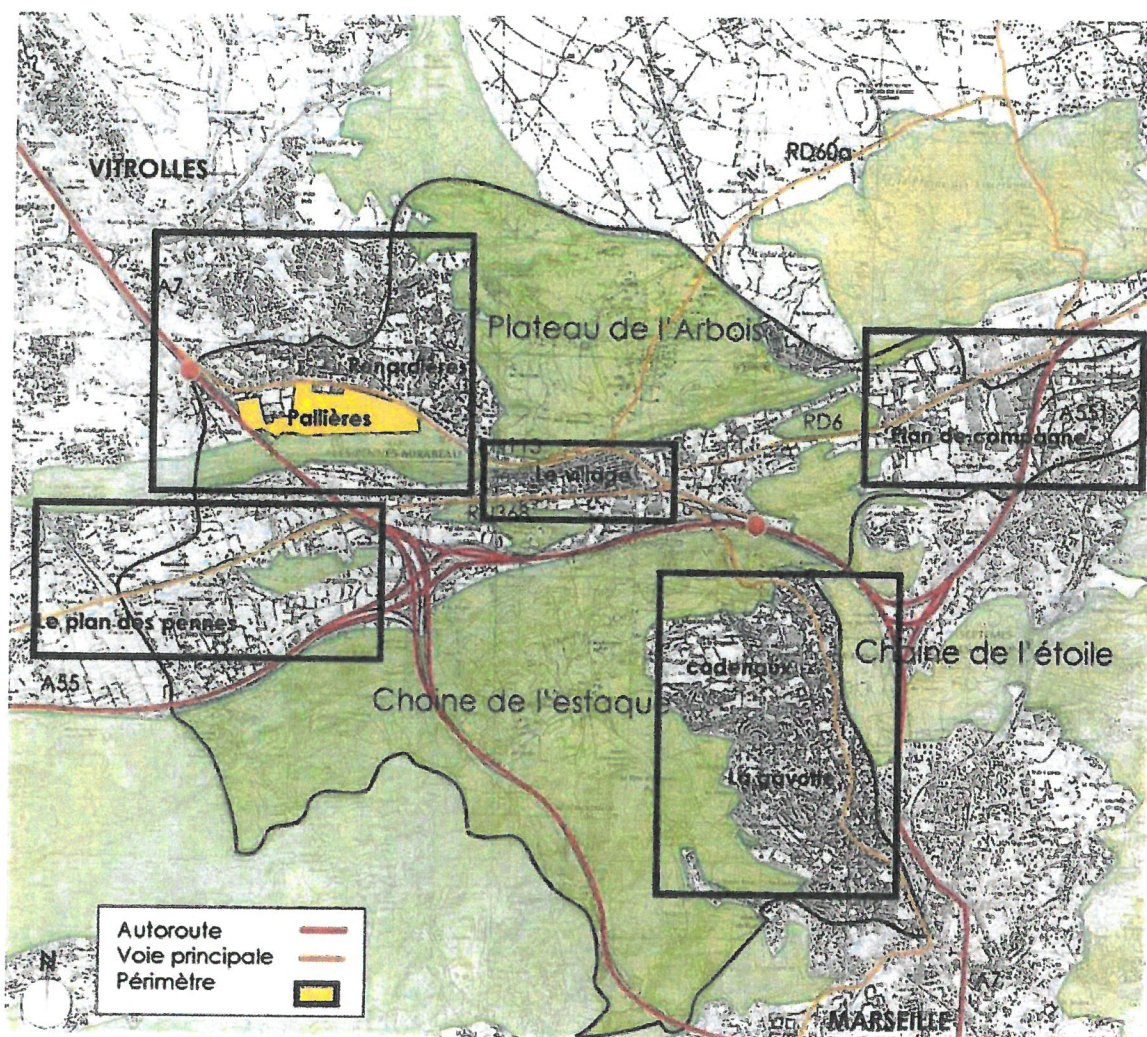


Préambule

La commune des Pennes Mirabeau se situe au croisement de différents bassins de vie et d'emploi à fort rayonnement (Vitrolles, Salon, Marseille, Aix en Provence) reliés par un important réseau viaire.

En outre, la commune est composée autour de différents secteurs plus ou moins liés entre eux :

- au Nord-Est la zone de Plan de Campagne, - au Nord-Ouest, le Repos et les Cardelines,
- au Sud-Est les Cadenaux et la Gavotte en lien direct avec les quartiers périphériques de Marseille,
- au Sud-Ouest, le Plan des Pennes.



La commune offre ainsi **un paysage urbain complexe et riche** mais également de nombreux atouts en termes de cadre et qualité de vie.

Territoire stratégique du fait de son positionnement géographique, elle est concernée par un important besoin de structuration urbaine et d'un développement de son offre en logements.

C'est dans ce contexte que la Ville des Pennes Mirabeau souhaite étendre l'urbanisation du secteur des Pallières et **réaliser ainsi une opération d'aménagement d'ensemble mixant de l'habitat, des commerces de proximité, des activités ainsi que des équipements publics.**

Le projet est situé entre la partie Est du village déjà urbanisée, la ZAC des Pallières à l'Ouest et la zone commerciale et d'activités au Nord. Le secteur représente aujourd'hui un espace à enjeux forts en matière de développement de la ville.

La collectivité a décidé que cette opération devait être mise en œuvre sous la forme d'une **Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC DES PALLIERES II.**



Périmètre de la ZAC des Pallières II

Actuellement, ce site est occupé principalement par des zones à dominante naturelle en état de friche dévolues depuis de longue date à être urbanisées. Il est à noter également que la Ville est d'ores et déjà propriétaire de plusieurs unités foncières prises dans le périmètre de projet.

L'aménagement de ce secteur constitue une extension logique de l'urbanisation, entamée par la ZAC Pallières I, permettant de créer un lien urbain entre les différents espaces existants.

L'ambition du projet est de présenter toutes les caractéristiques et les richesses d'un véritable quartier caractérisé par :

- **une diversité des espaces urbains et du bâti**
- **une centralité**
- **une diversité des fonctions**

Outre cette volonté de créer un quartier riche en fonctionnalités et usages, cette extension s'accompagne d'un souci constant d'intégration au site dans son environnement naturel et urbain. Sur ce point plusieurs enjeux paysagers et environnementaux fondent le projet:

Protéger le site naturel formé par la pinède et sa lisière

L'action première consiste à mettre à distance l'espace boisé classé. Ce recul a pour objectif la mise en valeur de cet espace naturel et la réservation de l'espace naturel du bois et de son écosystème.

Ouvrir des points de vue sur le grand paysage

La **seconde action** consiste à multiplier les points de vue, sur les panoramas et les horizons en périphérie du site. Elle vise à installer des continuités paysagères nord/sud entre la crête et la vallée de la Cadière et des continuités paysagères est/ouest entre les horizons de l'étang à l'ouest, et de la colline boisée à l'est. Ouverte sur le grand paysage, le quartier conservera son rapport avec les coteaux de la campagne.

Faire des trames vertes et bleues un véritable paysage

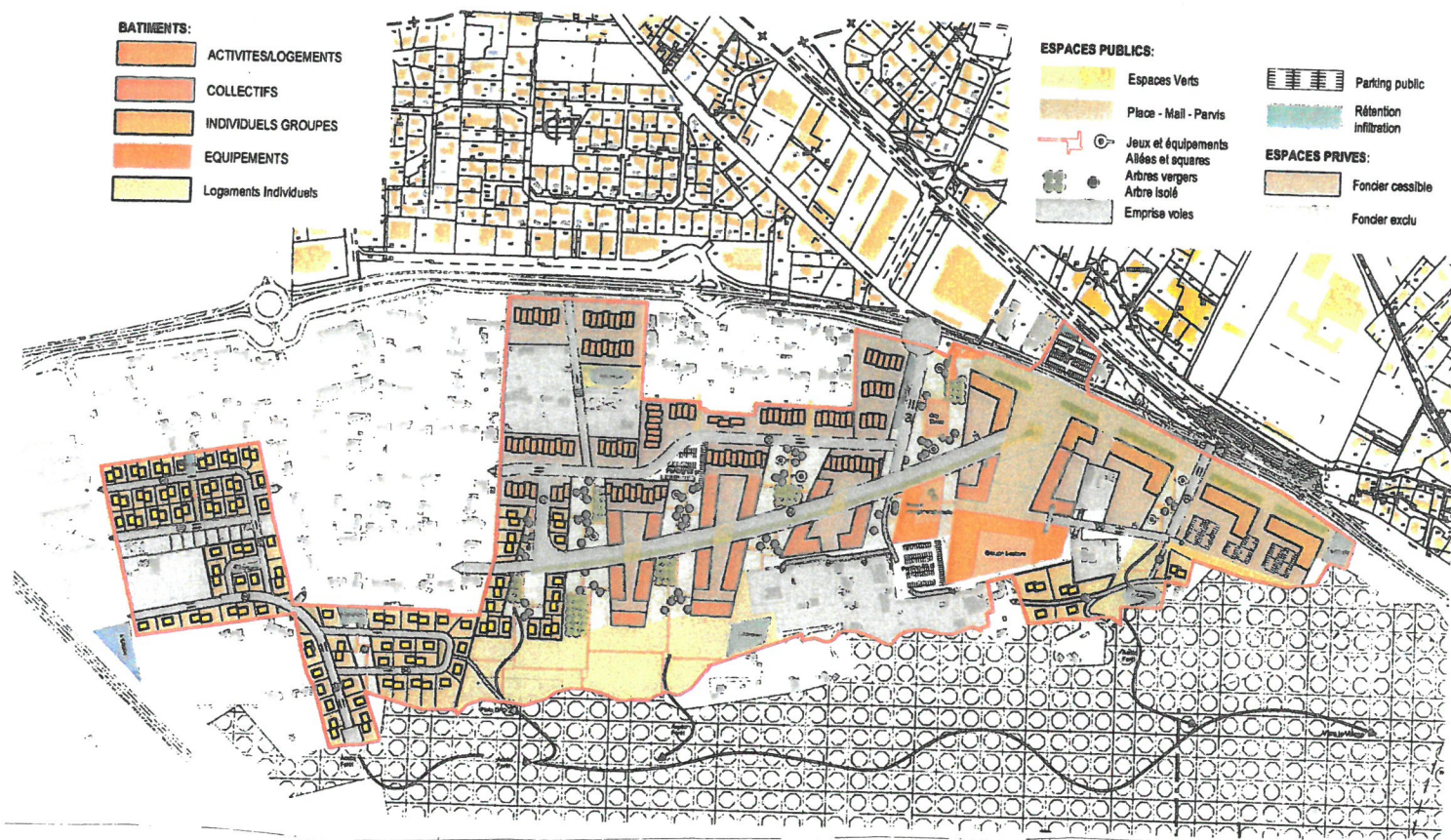
La **troisième action** consiste à privilégier des trames vertes et bleues pour produire un véritable paysage propre au quartier. Mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques, les trames vertes et bleues sont un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer les réseaux écologiques, à l'échelle du territoire, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. Aux Pennes-Mirabeau, le maillage vert et bleu constitue un réservoir de biodiversité et un maillage qui relie les espaces naturels, tout en permettant un aménagement durable et soutenable.

Irriguer le site par le paysage

La **quatrième action** consiste à concevoir un cadre paysager, support des déplacements doux du quartier. La notion d'écomobilité est apparue dans le sillage des questions de développement durable. Elle regroupe la conception, la mise en place et la gestion de modes de transport sûrs et sobres, jugés plus propres à l'égard de l'environnement, et

limitant les émissions de gaz à effet de serre. L'écomobilité est l'un des enjeux d'aménagement du territoire et de gestion de temps traités par l'Agenda 21, à l'échelle locale et à l'échelle régionale. Dans le quartier des Pallières II, les modes doux, installés dans les espaces paysagers permettent de connecter et de relier la lisière naturelle et la lisière urbaine, mais aussi les limites est et ouest du quartier. Ce maillage constitue une offre multiple : piétons, cycles, transports individuels et transports collectifs, pour faciliter des déplacements de petites et longues distances.

Le parti d'aménagement

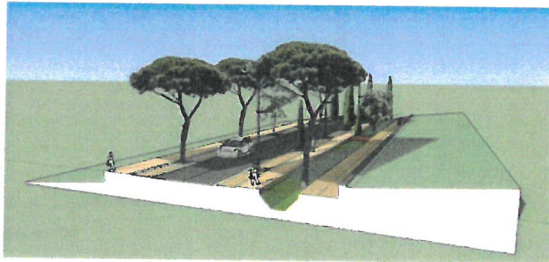


Le choix de composition urbaine a été la réponse à deux enjeux majeurs :

- Enjeu environnemental guidé par l'espace naturel
- Enjeu de l'accessibilité guidé par les pratiques urbaines et les transports

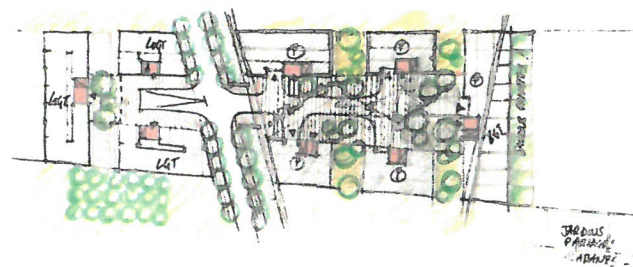
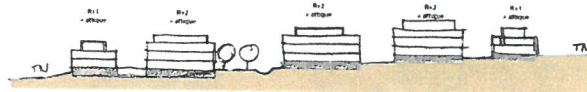
Les clés de lecture du projet sont :

- La création d'un axe fort de composition traversant le site en reliant le quartier à la ZAC des Pallières I, nommé la **diagonale**. Cette diagonale intègre une **noue paysagère**, des **alignements d'arbres**, et une **piste cyclable**.



Ambiances

- La création d'îlots qui délimitent l'espace bâti, implantés dans un axe Nord Sud, de part et d'autre de la diagonale. Entre ces îlots, **l'espace naturel est libéré**, permettant de grandes étendues de prairies depuis la barre des lanciers jusqu'aux abords de la N113.



SIMULATION D'UN ILOT TYPE



Schéma de principe

Exemple : un système d'éclairage urbain à LED coûtera plus cher à installer, mais aura des consommations d'énergie plus faibles pendant toute sa durée de vie, un cout d'entretien moindre et un impact écologique meilleur.

Résultats du projets attendus

Répondre à une demande en logement

Face à une croissance démographique forte ces dernières années, la commune des Pennes Mirabeau tend au travers du projet de la ZAC des Pallières II à répondre aux besoins de la population en terme de logements.

Le programme global de construction développe une offre complète correspondant aux besoins des ménages notamment en termes de mixité sociale (logement social, accession, prix maîtrisés etc.) et urbaine (collectif, individuel groupé, lots libres etc.).

Répondre à une demande en matière de dynamique sociale et économique

La croissance démographique de ces dernières années et l'apport futur d'une nouvelle population et de nouveaux besoins amènent à une demande nouvelle en matière de commerces et d'équipements.

Il s'agit ici d'améliorer le service de proximité par une offre commerciale adaptée et nouvelle pour répondre aux besoins des habitants et des nouveaux arrivants. Les commerces accompagneront la dynamique de centralité de la place et des équipements publics à proximité.

L'implantation des activités sera développée au regard des moyens de transport et de la visibilité depuis la RD113. Il est à noter que le Bus à Haut niveau de Service (BHNS) passera en limite nord du site améliorant considérablement la desserte du quartier.

Le quartier accueillera également des équipements scolaires (école et crèche), afin de répondre aux besoins des futurs habitants dans un souci de proximité.

Créer une extension comme un nouvel élément du village

L'extension vise à créer une continuité urbaine en harmonie avec le cadre général naturel et urbain de la commune tout en préservant la qualité de son cadre de vie.

Il s'agit d'un véritable morceau de ville avec une diversité des espaces plutôt qu'une succession d'opérations non maîtrisées. Cette organisation spatiale vise à assurer le lien avec le centre village.

Assurer le développement d'un quartier durable à grande qualité environnementale.

Depuis les premières réflexions jusqu'à la conception du projet, une démarche environnementale respectueuse du site et de qualité durable ont été mises en place, sous le contrôle de la collectivité, à travers l'aménagement du site, la vocation des espaces, la nature des futurs bâtiments et des espaces publics / privés.

La qualité durable d'un projet se révèle par la prise en compte de plusieurs dimensions (urbaines, sociales, économiques, circulatoires, paysagères etc.) qui se révèlent toutes transversales. C'est pourquoi, les objectifs durables identifiés pour le projet Pallières II sont les suivants :

- Intégrer un aménagement respectueux du site, adapté au contexte et économe pour les ressources,
- Renforcer le lien urbain et social avec les différentes composantes de ce secteur des Pennes Mirabeau, améliorer l'intégration; la réussite de la couture urbaine entre la ville existante et la ville projet en terme de continuité d'aspects urbains et architecturaux mais également d'accessibilité et de circulation.
- Favoriser la diversité des fonctions, de la population et de l'offre de logements,
- Valoriser le cadre de vie local,
- Participer à l'évolution des modes de déplacements avec l'amélioration de la circulation et des déplacements inter quartiers (cheminements, modalités des déplacements...) : il s'agit de l'enjeu de la création de la ville soit d'un maillage urbain et viaire.
- La requalification et réorganisation de l'entrée Ouest de la ville : le traitement de toute entrée urbaine de la ville est primordial pour une qualité de traitement mais également de vie urbaine.
- L'amélioration de la circulation et des déplacements inter quartiers (cheminements, modalités des déplacements,
- Une réponse aux besoins en matière de logements et d'équipements pour une qualité de vie de tous les habitants actuels et futurs.

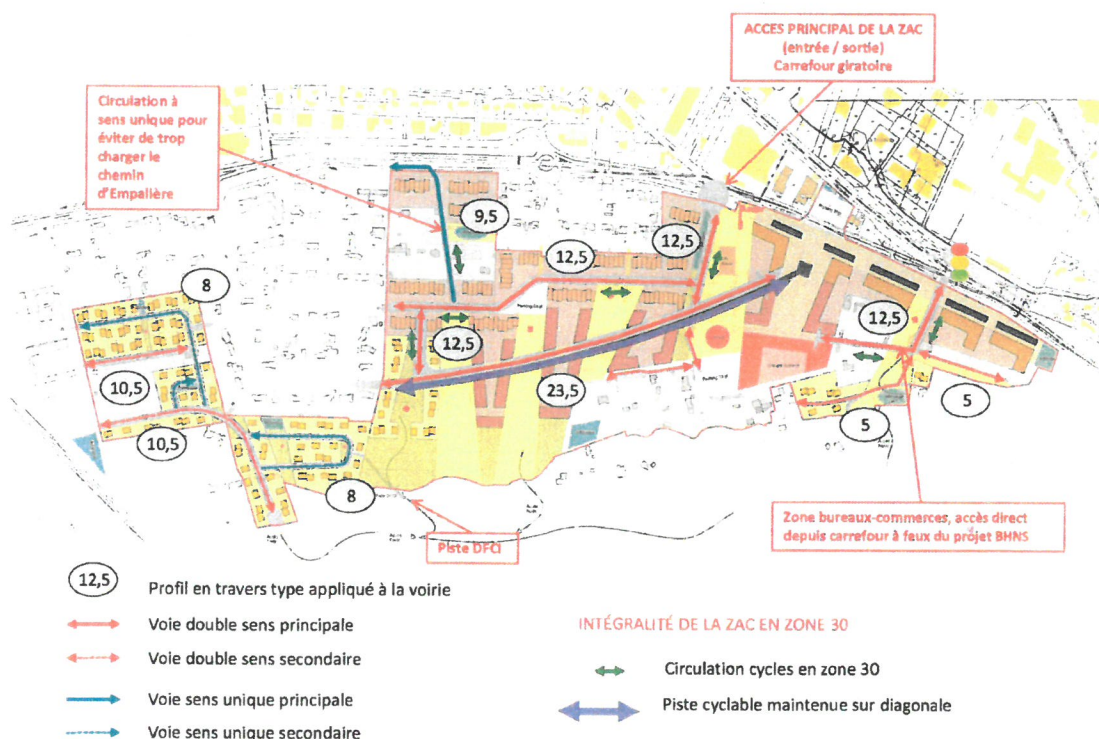
Les orientations architecturales, comme les volumétries, hauteurs formes, matériaux etc. s'appliquent à atténuer l'impact du bâti dans le site (en rapport avec les tissus avoisinants et les éléments naturels qui composent actuellement le secteur).

Programme des équipements publics

• Les équipements publics d'infrastructure de la ZAC

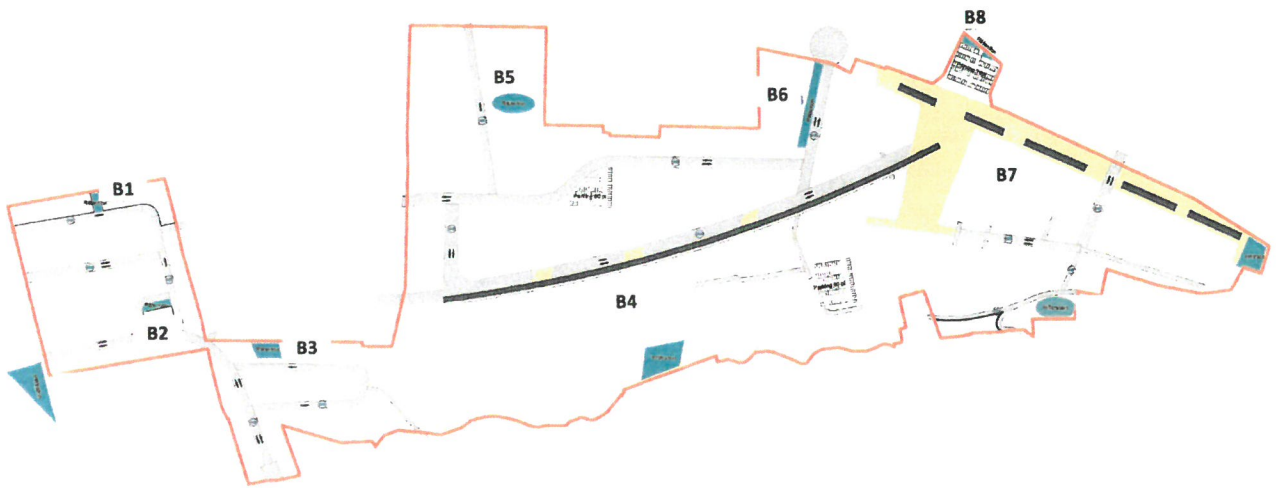
Désignation des équipements publics d'infrastructure	Maître d'ouvrage	Financement
I.1.1 Le Mall	SPLA Pays d'Aix Territoires	Opération d'Aménagement
I.1.2 Voie bidirectionnelle	SPLA Pays d'Aix Territoires	Opération d'Aménagement
I.1.3 Voie unidirectionnelle	SPLA Pays d'Aix Territoires	Opération d'Aménagement
I.1.4 Voie pavillonnaire bidirectionnelle	SPLA Pays d'Aix Territoires	Opération d'Aménagement
I.1.5 Voie pavillonnaire unidirectionnelle	SPLA Pays d'Aix Territoires	Opération d'Aménagement
I.1.6 Les voies de désenclavement	SPLA Pays d'Aix Territoires	Opération d'Aménagement
I.1.7 Les parkings	SPLA Pays d'Aix Territoires	Opération d'Aménagement
I.2 La place centrale et la parvis de la RD113	SPLA Pays d'Aix Territoires	Opération d'Aménagement
I.3.2 Les bassins de rétention (y compris noues)	SPLA Pays d'Aix Territoires	Opération d'Aménagement
I.3.3 Les bassins d'infiltration	SPLA Pays d'Aix Territoires	Opération d'Aménagement
I.4 Les aménagements paysagers	SPLA Pays d'Aix Territoires	Opération d'Aménagement
I.5 Carrefour RD113	SPLA Pays d'Aix Territoires	Opération d'Aménagement
I.6 Bassin d'infiltration Ouest	SPLA Pays d'Aix Territoires	Opération d'Aménagement

• Les Voiries



• Les bassins de rétention

Bassin	Espaces publics et lotissements			Les lots			Q10 des parcelles existantes conservées	Débit de fuite global du Bassin de rétention	Exutoire
	Surface	Coefficient de ruissellement	Volume de rétention	Surface	Coefficient de ruissellement	Volume de rétention			
B1	1,5400 ha	0.73	914 m ³	/	/	/	/	20 l/s	Canalisation Ø600 rue Dutilleux puis bassin de rétention de la ZAC Pallières
B2	1,0030 ha	0.74	609 m ³	/	/	/	/	13 l/s	Canalisation Ø600 rue Dutilleux puis bassin de rétention de la ZAC Pallières
B3	2.3810 ha	0.69	1 343 m ³	/	/	/	/	28 l/s	Canalisation Ø600 rue Dutilleux puis bassin de rétention de la ZAC Pallières
B4	6.9793 ha	0.49	3 028 m ³	1.2547 ha	1	1 098 m ³	241 l/s	310 l/s	Réseau existant de la RD113 puis bassin de rétention « Autoroute-RD113 »
B5	2.5316 ha	0.58	1 294 m ³	3.5116 ha	0.83	2 544 m ³	125 l/s	197,4 l/s	Réseau existant de la RD113 puis bassin de rétention « Autoroute-RD113 »
B6	3.1447 ha	0.72	1 963 m ³	1.6118 ha	1	1 383 m ³	60 l/s	120 l/s	Réseau existant de la RD113 puis bassin de rétention « Autoroute-RD113 »
B7	2.1410 ha	0.74	1 365 m ³	1.2260 ha	0.87	889 m ³	/	37 l/s	Réseau existant de la RD113 puis bassin de rétention « Autoroute-RD113 »
BB	0.2010 ha	1	160 m ³	/	/	/	/	5 l/s	Réseau pluvial communal de l'avenue Monnet



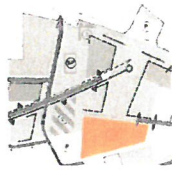
• Les équipements publics de superstructure

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE :

Conformément au Dossier de Création, la ZAC des Pallières II propose les structures publiques suivantes :

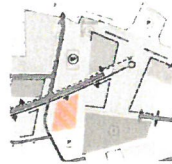
LE GROUPE SCOLAIRE :

Dimensionné pour 8 classes, le groupe scolaire est positionné comme pivot dans l'organisation de la ZAC. Il ferme la partie haute de la place publique et est mitoyen d'un parc de stationnement public.



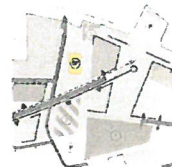
LA CRÈCHE :

La crèche des Pallières est regroupée avec la Maison intergénérationnelle, en mitoyen du Groupe Scolaire et d'un parc de stationnement public.



LE CITY-PARC :

La programmation initiale du Dossier de Création était une Halle Sportive. Les besoins de la commune ayant été depuis précisés, il a été décidé de programmer un plateau sportif (City-Parc), au cœur de l'intensité urbaine.



ACTION SOCIALE + SERVICE DE PROXIMITÉ :

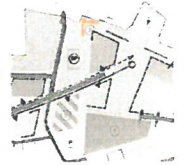
Ils seront localisés dans les îlots mixtes dévolus aux logements et activités, en bordure du parvis public le long de la RD 113, en liaison avec le BHNS.

LES JARDINS PARTAGÉS :

Des jardins partagés seront aménagés dans les espaces publics (les éclats de nature) entre les îlots bâtis. La réalisation de ces équipements s'appuiera sur le réseau associatif et les demandes des habitants au fur et à mesure de la réalisation de la ZAC.

LA MAISON DES ASSOCIATIONS :

Cet équipement n'était pas prévu à l'origine dans le Dossier de Création et vient en complément des équipements publics à réaliser. Il est localisé dans une maison existante en bordure de la RD 113, en liaison avec le Parvis urbain et l'espace vert qui pénètre dans les Pallières II.



Modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps.

Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement des Pallières II est équilibré entre les dépenses et les recettes.

Le tableau ci-dessous présente en euros hors taxe, les modalités de financement de la ZAC, synthétisée par postes de dépenses dans la colonne « Bilan prévisionnel »

Le tableau expose également les prévisions de dépenses et de recettes échelonnées dans le temps.

Les écarts de trésorerie seront couverts par l'emprunt.

		Bilan prévisionnel	Réalisé	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Ligne	Intitulé		Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Et au delà	Ecart
	DÉPENSES	43 537 225	185 543	814 630	3 312 000	6 365 500	5 765 500	9 735 500	4 735 500	4 785 500	7 837 552	0
1	ÉTUDES	450 000	103 370	346 630								
2	ACQUISITIONS ET FRAIS LIES	9 961 875	1 442		1 449 000	1 552 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	1 552 500	748 933	
3	TRAVAUX	26 235 000			1 100 000	3 800 000	3 250 000	7 150 000	2 200 000	2 200 000	6 535 000	
4	HONORAIRES	1 945 550	18 538	133 000	143 000	293 000	243 000	313 000	263 000	313 000	226 012	
5	FRAIS DIVERS	367 254	12 132	40 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000	45 122	
6	CHARGES FINANCIÈRES	2 327 546	61	20 000	300 000	400 000	400 000	400 000	400 000	400 000	7 485	
7	FRAIS D'AMÉNAGEMENT	2 250 000	50 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	275 000	
	RECETTES	43 537 225	225 000	225 000	1 000 000	3 280 000	6 500 000	6 000 000	5 550 000	5 500 000	15 257 225	0
1	CESSIONS TERRAINS ET IMMEUBLES	36 103 725			1 000 000	3 000 000	5 500 000	5 000 000	4 550 000	4 500 000	12 553 725	
2	PARTICIPATIONS PRIVÉES*	6 983 500				280 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	2 703 500	
3	PARTICIPATIONS CONCEDANT	450 000	225 000	225 000								

*Code de l'urbanisme Art L331-4

Complément de l'étude d'impact

Conformément à l'article R.311.7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation contient un chapitre qui complète le contenu de l'étude d'impact (cf. dossier de réalisation).

Périmètre de l'opération ZAC Pallières II



Simulation d'aménagement

