



Commune de Villar-Saint-Pancrace

Création de la ZAC de Champ Queyra

Réunion d'information

5 mai 2022

Historique de l'aménagement de la zone de Champ Queyra

- ✓ 2014 / 2015 - Etude de faisabilité d'aménagement de la zone
- ✓ 2015 - Elaboration du PLU → inscription de la zone
- ✓ 2017 - Etude de faisabilité technique confirmant les conditions d'aménagement de la zone
- ✓ 2018/2019 – Echanges avec les propriétaires mais absence de validation globale
- ✓ 2022 – La commune décide d'engager la procédure de création d'une ZAC



Pourquoi engager une procédure de création d'une ZAC ?

- ✓ **L'aménagement est aujourd'hui bloqué : les différents propriétaires sont liés. Si un propriétaire bloque l'ensemble de la zone est bloquée → En conséquence, la commune souhaite débloquer la situation,**
- ✓ **Il y a urgence,** depuis l'approbation de votre PLU, deux évolutions réglementaires sont venues limiter la consommation d'espaces :
 - ✓ **Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région SUD PACA opposable depuis le 15 octobre 2019**
 - **Objectif affiché de diviser par 2 la consommation d'espaces d'ici 2040, protéger les terres agricoles irriguées et les zones Natura 2000 des constructions. Les extensions des zones concrètement bâties sont ciblées par ces mesures.**
 - **RAPPEL : L'ensemble des zones bâties de Saint Crépin sont situées dans un site Natura 2000.**
 - ✓ **La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021**
 - **Objectif de Zéro Artificialisation Net en 2050** par rapport à la consommation réalisée entre le 22/08/11 et le 22/08/21.
 - **Une première étape avec un objectif de division par 2 d'ici le 22/08/31 ;**
 - **Les PLU ont l'obligation d'intégrer la loi d'ici au 22/08/27 faut de quoi les zones AU ne sont plus urbanisables ;**
 - Depuis le 22/08/21, toute consommation d'espace réalisée vient en déduction du volume autorisé d'ici à 2031.

La démarche de création et de réalisation de la ZAC

Mars 2022 - Délibération engageant la procédure et définissant les modalités de concertation

Printemps / Eté 2022 : concertation préalable avec la population à la création de la ZAC et finalisation des études techniques et du dossier de DUP

Été / Automne 2022 : Délibération de création de la ZAC ouvrant le droit de délaissement des propriétaires pour que la mairie puisse acquérir les terrains.
Délibération engageant la DUP

2023/2024 : Suivi de la DUP et négociations à l'amiable pour l'acquisition des terrains

2025 : Dossier de réalisation de la ZAC et engagement des travaux

Les options pour la réaliser

Option 1 :

La commune se porte maître de l'intégralité du foncier et valorise les terrains aménagés pour équilibrer l'opération.

Les propriétaires peuvent éventuellement être payés en dation : c'est-à-dire récupérer un bien aménagé en échange de la vente de leur foncier ou même un appartement au regard de la valorisation estimée par les domaines.

POUR RAPPEL :

Les coûts d'aménagement étaient estimés à 2 250 000 € HT → aujourd'hui probablement autour des 2,5 M€ HT

Le prix d'achat des terrains est estimé à 10 € / m² selon les estimations des domaines est les références de prix d'acquisition de la commune.

Le terrain aménagé ne peut être vendu à un prix inférieur au marché pour la bonne gestion des deniers publics.

Une ZAC ne peut être déficitaire : la commune s'engage à combler le déficit d'opération.

Option 2 :

Les propriétaires le désirant s'organisent en association foncière urbaine et sont aménageurs. Ces terrains ne sont pas acquis par la commune.

Il est possible que ce schéma soit bloquant pour la DUP car la préfecture pourrait estimer que l'égalité de traitement n'est pas assurée.