Envoyé en préfecture le 20/09/2021
Reçu en préfecture le 20/09/2021
Affiché le 20/09/2021
ID : 974-219740073-20210907-DL_2021_105-DE

OPERATION D'AMENAGEMENT ZAC DES MASCAREIGNES
SUPPRESSION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

Le présent rapport a pour objet de recueillir l'avis du Conseil municipal sur la proposition de suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Mascareignes, conformément aux dispositions de l'article R 311-12 du code de l'urbanisme.

La proposition de suppression de cette ZAC fait l'objet d'un dossier annexé au présent rapport.

Préambule

La ZAC Mascareignes constitue une réserve foncière maîtrisée par la commune de Le Port d'une superficie d'environ 50 hectares (ha) restant à urbaniser. Situé en entrée de ville, ce secteur stratégique pour le développement du territoire portois a connu depuis plusieurs décennies des évolutions programmatiques importantes. Des aménagements et des équipements ont été réalisés, tels que lotissements, collège, école, équipements de santé, participant au développement de la Commune durant une période d'environ 25 ans. Cependant, la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2018, a mis en exergue au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de nouveaux besoins et attentes en matière de logements, d'activités économiques et artisanales, de commerces, de services et d'équipements de loisirs. Ces éléments de planification concourent à la volonté de changement d'image de la Ville, portée par la municipalité. Ainsi, il est apparu nécessaire d'approfondir la réflexion vers un nouveau projet d'aménagement urbain pour ce secteur Mascareignes. Le programme prévisionnel et le mode opératoire, issus de cette réflexion lancée en 2019, ne sont plus en phase avec le cadre stricte réglementaire initial de la ZAC Mascareignes créée en 1987. Il convient donc de la supprimer afin de permettre l'engagement d'un nouveau processus opérationnel plus flexible et compatible avec les orientations validées dans le PLU révisé.

1/ Historique de la ZAC des Mascareignes

Par délibération du 11 décembre 1987, la commune du Port a décidé de la création de la ZAC des Mascareignes et a prescrit l'établissement d'un Plan d'Aménagement de Zones (PAZ) à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal de Le Port du 27 décembre 1990.

La ZAC initiale, qui couvrait une superficie totale d'environ 126 ha, a vu son périmètre s'étendre en partie Sud et a finalement été arrêté à 145.5 ha.

Pour rappel, l'opération ZAC des Mascareignes avait pour objectif de créer un nouveau quartier à usage d'habitats, d'équipements scolaires, culturels et sportifs, de loisirs et d'activités.

Le programme des équipements publics arrêté dans la dernière version du PAZ approuvé était le suivant :

Envoyé en préfecture le 20/09/2021
Reçu en préfecture le 20/09/2021
Affiché le 20/09/2021
ID : 974-219740073-20210907-DL_2021_105-DE

Secteur des Mascareignes Nord

Equipements programmés :

- Halle des manifestations (secteur ZE) ;
- Verger communal (secteur ZE) ;
- Pépinière (secteur ZE) ;
- Services techniques communaux (secteur ZB2) ;
- Groupe scolaire Benjamin HOAREAU (secteur ZA1)
  - 5 classes maternelles
  - 10 classes primaires
- Collège Jean LE TOULLEC avec 26 classes pouvant accueillir 700 élèves (secteur ZA2) ;
- Un terrain de sports lié au groupe scolaire Benjamin HOAREAU (secteur ZA1) ;
- Des équipements de plein air à caractère sportif, ludique et de détente, liés à la vie du quartier et aux besoins du collège et des écoles ;
- Hippodrome (secteur ZE) ;
- Ecole maternelle de 8 classes (secteur ZA1) ;
- Ecole primaire de 12 classes (secteur ZA1) ;
- Réserve foncière, pour éventuellement, une gare routière (secteur ZC4) ;
- Equipement d'animation socioculturelle (secteur ZA1).

Secteur des Mascareignes Sud

Equipements programmés :

- Un groupe scolaire de 4 classes maternelles et 9 classes primaires (secteur ZA2) ;
- Un groupe scolaire de 5 classes maternelles et 11 classes primaires (secteur ZA2).

Par délibération du 1er mars 1990, le Conseil municipal du Port a approuvé le traité de concession avec la SEMADER de la ZAC des Mascareignes et son cahier des charges.

La durée de la concession, fixée initialement à 10 ans, **a été prorogée jusqu'au 22 mars 2007,** par avenant n° 1 du 18 mai 2000.

2/ Clôture de la concession d'aménagement de la ZAC des Mascareignes

Au terme du contrat de concession, fixé au 22 mars 2007, le programme des équipements publics n'a pas été totalement réalisé et 80 ha ont été aménagés.

Secteur des Mascareignes Nord

Equipements programmés non réalisés :

- Hippodrome (secteur ZE) ;
- Ecole maternelle de 8 classes (secteur ZA1) ;
- Ecole primaire de 12 classes (secteur ZA1) ;
- Réserve foncière, pour éventuellement, une gare routière (secteur ZC4) ;
- Equipement d'animation socioculturelle (secteur ZA1).

Envoyé en préfecture le 20/09/2021
Reçu en préfecture le 20/09/2021
Affiché le 20/09/2021
ID : 974-219740073-20210907-DL_2021_105-DE

Secteur Mascareignes Sud

Equipements programmés non réalisés :

- Un groupe scolaire de 4 classes maternelles et 9 classes primaires (secteur ZA2) ;
- Un groupe scolaire de 5 classes maternelles et 11 classes primaires (secteur ZA2).

A la clôture de l'opération, **la SEMADER a rétrocédé à la Commune 402 256 m² de foncier non-urbanisé.**

Le bilan de la ZAC a été clôturé avec en dépenses et en recettes un montant s'élevant à **20 156 840,66 € hors taxes.**

Par délibération du 2 octobre 2008, la Commune a approuvé le bilan de clôture de la concession d'aménagement et a donné quitus à la SEMADER.

3/ Reprise en régie par la Commune de la ZAC des Mascareignes

Par délibération du 30 avril 2009, la Commune a approuvé la reprise en régie de la ZAC des Mascareignes.

A ce titre, la Commune a initié des études d'urbanisme afin de redéfinir une stratégie d'aménagement et une actualisation de la programmation des équipements publics en parties Nord et Sud du périmètre de la ZAC.
Ce programme prévoyait les équipements et constructions suivants :

- La partie Nord de la ZAC devait accueillir de grands équipements : halle des manifestations (et extension), lycée (et équipements sportifs associés), centre de maintenance du Tram-train et un multiplexe de 8 salles.
- La partie Sud concentrait l'offre résidentielle avec un programme de 1 000 à 1 100 logements.

4/ Evolutions du programme de la ZAC des Mascareignes

Plusieurs évènements intervenus dans la période 2009-2020 sont venus remettre substantiellement en question le programme et la planification des équipements et constructions de la ZAC validés dans le dossier de réalisation initial mis à jour en 2010.

Les principales évolutions sont les suivantes :

- Modifications significatives du programme initial des équipements publics liées à :
  - L'abandon du projet Tram Train
  - L'abandon de la programmation d'un nouveau lycée ;
- Définition du Projet Ecocité Insulaire et Tropicale du Cœur d'agglomération traduit dans un plan guide initié en 2015 et actualisé en 2020 ;

Envoyé en préfecture le 20/09/2021
Reçu en préfecture le 20/09/2021
Affiché le 20/09/2021
ID : 974-219740073-20210907-DL_2021_105-DE

- Approbation du Programme Local de l'Habitat 3 en 2019, mettant en exergue le nécessaire rééquilibrage du parc de logement sur la Commune de Le Port en faveur d'une offre libre et intermédiaire ;
- Approbation de la révision générale du PLU en octobre 2018 qui a réorienté significativement le modèle urbain de la Commune du Port avec de nouvelles orientations en matière de programmation des équipements publics, de logements, de commerces et de bureaux. Ces objectifs ont été déclinés spécifiquement pour le secteur de la ZAC des Mascareignes dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « OAP2 Mascareignes ».

Par ailleurs, à la suite de l'approbation du PLU, la Commune a lancé, en 2020, une étude d'aménagement sur le périmètre de l'OAP2 Mascareignes afin d'affiner les orientations et définir une programmation urbaine, un plan d'aménagement et une stratégie opérationnelle.

A l'issue des réflexions en cours, le nouveau projet d'aménagement prévu dans le secteur de la ZAC des Mascareignes se décline selon les principes suivants :

- La mise en place de deux axes structurants de déplacement en mode doux, soit un mail qui traverse le site d'Est en Ouest pour relier le centre-ville et le quartier de la Rivière des Galets, et un autre axe du Nord au Sud pour relier les sous-secteurs de Mascareignes ;
- La valorisation de la zone naturelle (N) du périmètre en parc de loisirs, complémentaire du Parc Boisé, en lien avec le verger et à la pépinière municipale en parfaite cohérence avec projet Fil Vert ;
- La requalification avec un traitement paysager de l'entrée de ville sur la Route du Cœur Saignant afin de marquer une rupture avec la périphérie très commerciale et industrielle ;
- La prise en compte des projets en cours, projets stratégiques de construction identifiés sur le secteur à court terme (projets d'extension des pôles de santé notamment) ;
- Le positionnement de programmes complémentaires de locaux artisanaux aux abords de la ZAC 2000 et le long de l'Avenue de la Compagnie des Indes ;
- Une offre commerciale et/ou de services qualitative en interface du Centre-commercial Sacré Cœur ;
- Une programmation de logements différenciée traduisant un changement d'image nécessaire pour attirer les ménages sur la Commune du Port en termes de formes urbaines, de produits et de densité (logements intermédiaires et libres, équilibre entre logements collectifs et individuels, réflexion sur la forme du lotissement apaisé…).

La suppression de cette ZAC trouve son intérêt dès lors que son programme n'est plus pertinent au regard des nouvelles orientations urbaines définies pour cette zone dans les documents d'urbanisme et dans les études réalisées par la Commune. Il est par ailleurs nécessaire de prévoir un nouveau projet d'aménagement répondant à ces nouvelles orientations.

Au regard des éléments mentionnés dans le présent rapport et dans le dossier annexé à ce rapport :

- Considérant la clôture de la concession d'aménagement de la ZAC des Mascareignes et sa reprise en régie par la Commune du Port ;
- Considérant que le programme des équipements publics de la ZAC n'a pas été totalement réalisé ;

Envoyé en préfecture le 20/09/2021
Reçu en préfecture le 20/09/2021
Affiché le 20/09/2021
ID : 974-219740073-20210907-DL_2021_105-DE

- Considérant que le PLH approuvé en 2019 a mis en exergue le nécessaire rééquilibrage du parc de logement sur la Commune du Port, induisant une diversification de l'habitat et une mixité sociale ;
- Considérant que les études réalisées sur le secteur de la ZAC ont amené de nouvelles orientations en matière de programmation des équipements publics, de logements, de commerces et de bureaux, retranscrites dans l'OAP2 Mascareignes du PLU ;
- Considérant le nouveau projet d'aménagement, défini par une étude réalisée en 2020 par la Commune, pour le secteur de la ZAC des Mascareignes ;

Il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté des Mascareignes ;

- de procéder aux mesures de publicité et d'information prévues par l'article R311-5 du code l'urbanisme ;

- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à signer tous les actes correspondants.