

## **ZAC « MAIL DE L'OCEAN » MODIFICATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC**

Le présent rapport a pour objet la modification du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Mail de l'Océan ».

Pour rappel, le Conseil municipal a approuvé la création de la ZAC « Mail de l'Océan » par délibération du 6 octobre 2005, et son dossier de réalisation par délibération du 29 novembre suivant.

Cette opération portait sur un programme global de construction d'environ 48 000 m<sup>2</sup> comprenant notamment :

- 450 logements, essentiellement intermédiaires et en accession à la propriété,
- des commerces ou locaux d'activités en rez-de-chaussée pour assurer la continuité du linéaire commercial entre la rue François de Mahy et le boulevard de Verdun,
- des équipements, dont un miniplex (cinéma) avec un parking souterrain et un groupe scolaire.

La réalisation de la ZAC, assurée par la SIDR dans le cadre de la concession publique d'aménagement du Programme de Renouvellement Urbain (PRU) du Centre-ville, a permis :

- l'acquisition et la libération des terrains d'emprise nécessaires au projet ;
- la viabilisation des îlots à céder, avec la réception de la dernière tranche de travaux de réseaux et voirie en janvier 2021 ;
- la commercialisation des premiers terrains et notamment la réalisation des opérations Avicennes (clinique privée), Florès et Malacca (logements sociaux et intermédiaires dont des logements étudiants), et de la résidence pour personnes âgées « La Palmeraie » (livraison prévue en septembre 2021).

En 2020, la Ville et la SIDR ont décidé de lancer une étude d'urbanisme pour réinterroger et actualiser le dossier de réalisation initial, en raison de plusieurs facteurs :

- 1) En 1<sup>er</sup> lieu, le ralentissement de la commercialisation du reste des îlots, malgré un redimensionnement du programme de logements revu à la baisse (autour de 420 logements) opéré dans les années 2014-2015 ;
- 2) En 2<sup>nd</sup> lieu, la modification du Plan Local d'Urbanisme intervenue en 2018, qui s'applique désormais à la ZAC et permet notamment des hauteurs plus élevées sur l'ensemble du périmètre ;
- 3) Enfin, l'inscription de la ZAC dans le dispositif « Action Cœur de Ville » ; celui-ci permettant l'intégration de réflexions et d'éléments de programme nouveaux, dont la nécessité de limiter le linéaire commercial aux axes principaux existants (rue François de Mahy et rue Général De Gaulle) pour accompagner la redynamisation du commerce existant en centre-ville.

Au terme de cette étude d'urbanisme, les grands principes d'aménagement de la ZAC sont conservés :

- La diversité des fonctions avec une dominante résidentielle n'est pas remise en question.
- La vocation initiale du projet de créer une liaison entre la ville et la mer est confirmée, avec une épine dorsale structurante dans le centre-ville.
- La surface totale de la ZAC, le découpage des îlots, ou encore la jauge autour de 420 logements restent identiques.

Toutefois, il est proposé les évolutions suivantes :

- l'aspect qualitatif des constructions avec la prise en compte des hauteurs autorisées par le PLU (jusqu'au R+5/6) ; à noter que ces hauteurs sont compensées par une réduction des emprises au sol ;
- le remplacement du rez-de-chaussée commercial par du stationnement privatif ;
- la suppression du miniplex (cinéma) avec un parking souterrain, liée à l'évolution des politiques de mobilité en faveur des modes actifs (piétons / vélos) et transport en commun en site ;
- la suppression de l'école de 6 classes, liée à l'évolution démographique et aux capacités d'accueil satisfaisantes des établissements scolaires environnants.

Le projet d'équipement de petite enfance est maintenu, mais dans une perspective de projet d'initiative privée et non plus en maîtrise d'ouvrage communale.

L'ensemble de ces données nouvelles sont développées dans les documents de rendu des études et synthétisées dans le document « Dossier de Réalisation de ZAC – Actualisation n°1 » joint en annexe.

La modification du dossier de réalisation s'accompagne également de la mise en cohérence du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT), principalement sur les volets d'urbanisme et environnementaux. Le CCCT est ainsi complété par de nouvelles annexes :

- le carnet d'îlots qui propose les éléments de composition urbaine actualisés,
- le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP).

Ce CCCT et ses annexes (joint au présent rapport) est également soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver la modification du dossier de réalisation de la ZAC du Mail de l'Océan, dont la nouvelle version est jointe en annexe ;
- de valider la modification du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et ses annexes joints au présent rapport ;
- d'autoriser M. le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

***Annexe: Dossier de Réalisation de la ZAC du Mail de l'Océan – Actualisation n°1  
Le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) et ses annexes (carnet d'îlots et CPAUP)  
sont consultables en mairie à la Direction de l'Aménagement du Territoire.***