

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

Mairie d'AVIGNON

DIRECTION DES AFFAIRES  
JURIDIQUES ET DES ASSEMBLEES

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance publique du : 18 JUILLET 2024

**ETAIENT PRESENT(E)S :**

Mme Cécile HELLE, M. Claude NAHOUM, Mme Catherine GAY, M. Paul-Roger GONTARD, M. Fabrice TOCABENS, Mme Zinèbe HADDAOUI, M. David FOURNIER, Mme Laurence LEFEVRE, M. Claude TUMMINO, Mme Frédérique CORCORAL, M. Sébastien GIORGIS, Mme Isabelle LABROT, M. Julien DE BENITO, Mme Amy MAZARI ALLEL, M. Jean-Marc BLUY, Mme Nathalie GAILLARDET, Mme Isabelle PORTEFAIX, Mme Martine CLAVEL, M. Marc SIMELIERE, Mme Anne-Catherine LEPAGE, M. Joël PEYRE, M. Loïc QUENNESSON, Mme Joanne TEXTORIS, M. Cyril BEYNET, M. Arnaud PETITBOULANGER, Mme Sylvie MAZZITELLI, M. Bernard HOKMAYAN, Mme Françoise LICHIERE, M. Christian ROCCI, Mme Laurence ABEL RODET, Mme Kamila BOUHASSANE, Mme Annick WALDER, Mme Anne-Sophie RIGAULT, Mme Murielle MAGDELEINE, M. Jean-Pierre CERVANTES, Mme Annie ROSENBLATT, Mme Christine LAGRANGE, M. Michel BISSIERE, Mme Florence ROCHELEMAGNE

**ETAIENT REPRESENTE(E)S :**

Mme Laure MINSEN par M. Christian ROCCI  
M. Eric DESHAYES par M. Paul-Roger GONTARD  
M. Kader BELHADJ par Mme Martine CLAVEL  
Mme Anne GAGNIARD par Mme Zinèbe HADDAOUI  
Mme Marie-Anne BERTRAND par M. Loïc QUENNESSON  
M. Bernard AUTHEMAN par M. Claude NAHOUM  
M. Thierry VALLEJOS par Mme Kamila BOUHASSANE  
M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI par Mme Anne-Sophie RIGAULT  
M. Arnaud RENOUARD par Mme Murielle MAGDELEINE  
M. Mouloud REZOUALI par M. Jean-Pierre CERVANTES

**ETAIENT EXCUSE(E)S :**

Mme Ghislaine PERSIA  
M. Paul RUAT  
Mme Martine BAREL  
Mme Carole MONTAGNAC

AR préfecture : 084-218400075-20240718-lmc1X0900019b6a-DE

Date de télétransmission : 25-07-2024

Date de réception en préfecture : 25 JUILLET 2024

# AVIGNON

Ville d'exception

CONSEIL MUNICIPAL DU 18 JUILLET 2024

26

**URBANISME : Concession d'aménagement de la ZAC Bel Air : Approbation du protocole de fin de concession et du Compte Rendu Annuel à la Collectivité actualisé au 31 décembre 2023 valant bilan de pré-clôture.**

**M. FOURNIER**

**Mes chères Collègues, mes chers Collègues,**

Par concession d'aménagement ayant pris effet le 17 février 2014, la ville d'Avignon a confié à la société CITADIS, pour une durée de 10 ans, la réalisation de l'aménagement du Quartier Durable Méditerranéen Bel Air, sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Cette opération est située à l'interface du quartier NPNRU de St Chamand, des zones commerciales de la Castelette et de la Cristole, de zones résidentielles existantes, mais également d'entités paysagères fortes telles que les foins de Montfavet et de la ceinture verte.

Le projet avait pour objectif de :

- Créer un nouveau quartier à vocation résidentielle en préservant l'identité du paysage avignonnais, les qualités paysagères du site ainsi que son patrimoine arboricole,
- Améliorer la desserte du quartier en créant des liaisons Nord / Sud et en définissant des axes principaux Est / Ouest tels que l'axe de Bel Air (dédié aux modes doux) ou l'axe formé par la rue du Bon Vent et la rue P. Bérégovoy, complétée par un tronçon d'environ 300 m, reliant le chemin de la Cristole et l'allée des Fenaisons,
- Structurer le projet selon la trame paysagère existante, avec des îlots privés qui s'insèrent entre les haies de l'espace public qui s'organise le long de ces haies et des espaces ouverts ou des jardins dans les « chambres » formées par les alignements de cyprès au cœur du quartier,
- Prévoir une mutation progressive des parcelles aujourd'hui occupées par des vergers, en les préservant quand cela est possible ou en envisageant leur mutation en verger collectif géré par une association ou en espaces accueillants d'autres usages (aires de jeux, cheminements piétons...),
- Orienter les entrées du quartier sur des jardins garantissant des perspectives sur l'extérieur et l'intérieur de la ZAC et des respirations régulières dans le tissu bâti,

- Prévoir une urbanisation douce pour le quartier avec une composition modulable des différentes chambres, mais qui repose sur les mêmes principes d'aménagement concernant le retrait des bâtiments par rapport aux haies, que ce soit en limite Sud ou Nord de la parcelle, afin de protéger le système racinaire des arbres, favoriser l'ensoleillement des habitations, les protéger du Mistral au nord, ménager le stationnement des véhicules privés ...,
- Intégrer la gestion de l'eau dans la réflexion globale du projet.

Cette concession d'aménagement a permis les études et les réalisations suivantes :

#### Sur le plan des études :

- Réactualisation des études de Maîtrise d'Oeuvre confiées à l'agence Devillers et associés ayant abouti à la validation d'un schéma directeur en 2015,
- Engagement dans la démarche de labellisation « Quartier Durable Méditerranéen » permettant la prise en compte des enjeux environnementaux (ambition de couvrir plus de 50% des besoins thermiques par des énergies renouvelables, valorisation du patrimoine paysager et de la biodiversité, développement des mobilités douces, gestion intégrée des eaux pluviales et création d'un réseau d'eau brute, promotion de dispositifs permettant de développer le lien social en s'appuyant sur les initiatives citoyennes et collectives...). La ZAC Bel Air a ainsi été labellisée « Quartier Durable Méditerranéen » niveau Argent en phase de conception le 20 novembre 2017. Les bâtiments de la ZAC Bel Air seront par ailleurs labellisés suivant la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens.

#### Sur le plan des travaux :

- Réalisation des études de conception de la tranche 1 des espaces publics de la ZAC et réalisation des travaux de desserte du groupe scolaire au Sud-Est de la ZAC et aménagement des espaces publics périphériques (restructuration de la rue du Bon Vent).

#### Sur le plan foncier :

- Maîtrise foncière de l'intégralité des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC (environ 28 hectares),
- Dans le cadre d'une démarche solidaire et environnementale de gestion du foncier appartenant à CITADIS, une convention de partenariat a été signée le 22 septembre 2022 avec la ville d'Avignon permettant de mettre ces terrains à disposition d'associations qui œuvrent pour le développement de l'agriculture durable et de circuits courts favorisant ainsi le maintien d'une activité agricole transitoire sur le site avec une production à destination des plus démunis en lien avec l'opération « légumes solidaires ». Des conventions

d'éco-pâturage ont également été mises en place avec des éleveurs caprins et bovins.

Sur le plan de la commercialisation :

- Cession de terrain en 2017 et suivi de projet de groupe scolaire Saint Jean Paul II (collège St Michel et école St Charles) – Ouverture du groupe scolaire en septembre 2018,
- Cession en 2023 des îlots A2, A5 et A6 pour la réalisation d'un premier programme de 120 logements au Sud Est de la ZAC – chantier en cours, livraison prévue à l'été 2025,
- Commercialisation de l'îlot A7 destiné à l'accueil d'environ 140 logements dans le cadre d'un appel à projet.

La concession d'aménagement étant arrivée à échéance, il convient de procéder à sa clôture. Pour cela, la Ville et l'aménageur CITADIS envisagent de signer un protocole de clôture ayant pour objet de préciser les modalités juridiques et financières de clôture de cette concession d'aménagement.

Ce protocole de clôture traite ainsi :

- Des conditions, modalités et délais de remise par la société et de rachat à la société des biens acquis ou réalisés dans le cadre de l'exécution de la convention,
- Des conséquences sur les modalités de l'imputation des charges de la société au bilan final de l'opération.

Le détail financier des éléments inscrits dans le protocole sont intégrés au compte rendu annuel à la collectivité, actualisé au 31 décembre 2023, valant bilan de pré-clôture en annexe de la délibération.

**Vu le code général des collectivités territoriales** et notamment l'article L.2121-29,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-4 et L.300-5,

Vu la délibération n°42 du Conseil Municipal du 19 décembre 2013 décidant d'engager l'opération de la ZAC Bel Air dans le cadre d'une concession d'aménagement,

Vu le bilan de pré-clôture arrêté au 31/12/2023 par la société CITADIS,

Vu le projet de protocole de fin de concession,

**Considérant l'avis favorable de la ou des :**

Commission Administration générale, finances et personnel

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :**

- **APPROUVE** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité, actualisé au 31 décembre 2023, valant bilan de pré-clôture;
- **APPROUVE** le plan de trésorerie des recettes et dépenses actualisé au 31 décembre 2023 valant bilan de pré-clôture;
- **APPROUVE** le tableau des acquisitions et des cessions réalisées au cours de l'année précédente;
- **DECIDE** de donner quitus de sa mission à la société CITADIS pour cette opération;
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Elu(e) Délégué(e) à signer le protocole de fin de concession d'aménagement et toutes les pièces à intervenir.

**ADOpte**

Se sont abstenus : Mme Anne-Sophie RIGault, M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI, Mme Murielle MAGDELEINE

N'ont pas participé au vote : Mme Cécile HELLE, M. Paul-Roger GONTARD, Mme Isabelle LABROT, M. Joël PEYRE, M. Arnaud RENOuARD, M. Michel BISSIERE.

Le Maire

Mme Cécile HELLE



Le Secrétaire de Séance

M. Christian ROCCI

**PARVENU A LA PREFECTURE LE 25 JUILLET 2024**

**ACTE PUBLIE LE**

**26 JUL. 2024**