

MEMOIRE

relatif

*à la prise en charge par GIVORS DEVELOPPEMENT
d'aménagements en substitution à la commune dans le
cadre du lotissement des Bruyères.*

Réalisation d'un lotissement dans la ZAC de Montrond

Un lotissement privé pour répondre aux objectifs de diversification de l'habitat de la ville

Le lotissement des Bruyères (Haut et Bas) est un lotissement privé réalisé en propre (hors concession d'aménagement) par la SEM GIVORS DEVELOPPEMENT qui en a assuré la maîtrise d'ouvrage (donc le financement) tant du point de vue des études et procédures de lotissement que des travaux de « Voirie, Réseaux et Divers » (VRD : voies carrossables, eau potable, égout, électricité, éclairage, espaces verts ...), c'est à dire les prestations de viabilisation d'un terrain.

Le fait de lotir consiste à diviser un tènement primaire et à viabiliser chacun des lots à partir d'un point de raccordement primaire qui reste du ressort de la collectivité. Obligation est d'ailleurs faite dans le cadre du PLU aux propriétaires des terrains de se raccorder sur ces branchements primaires.

De manière générale, dans le cadre d'une opération de lotissement on distingue donc des équipements qualifiés de privés ou « propres », qui sont réalisés essentiellement dans l'intérêt et pour la desserte des habitants de la construction envisagée, des équipements publics dont l'utilité est plus étendue.

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement des Bruyères, GIVORS DEVELOPPEMENT (ex-CODEGI) a pris en charge dans son rôle de lotisseur, et dans le respect de ses engagements au regard de la délibération du **Conseil Municipal du 29 novembre 2004** (ZAC de Montrond – *Projet de lotissement de 30 lots Vente du tènement foncier à la CODEGI*), la réalisation des travaux de voirie, d'aménagement de viabilisation et de bornage des lots. Elle a ensuite procédé à la commercialisation des lots, en s'engageant à rétrocéder les voiries et des espaces publics aménagés à la commune.

Un lotissement à l'intérieur d'un périmètre de ZAC

« Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux

que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés» (SOURCE : Code de l'urbanisme, 1er alinéa de l'article L 311-1). Les équipements publics réalisés dans le cadre d'une ZAC peuvent être de type très différents, tels que eau potable, assainissement, routes, écoles, habitations, etc.

Au moment du dépôt de permis de lotir, le lotissement était compris dans le périmètre de la ZAC du plateau de Montrond qui a fait l'objet d'un arrêté de création le 11 janvier 1980 et d'un arrêté de réalisation le 23 juillet 1981. Le plan d'aménagement d'ensemble a été approuvé le 2 mars 1981 puis modifié à plusieurs reprises.

Initialement, à la demande de la ville de Givors, CODEGI avait déposé un seul permis de lotir pour les 30 lots du « lotissement des Bruyères ».

Cependant, le Service Instructeur du permis de lotir (Direction Départementale de l'Équipement Subdivision de Givors-Condrieu) suite à l'enregistrement du dépôt du dossier a rappelé (lettre en date du 22 mars 2005) les obligations de la commune en raison de l'existence d'une ZAC : « [Votre projet] ne doit pas comporter la voirie principale qui doit rester de compétence de la commune. Vous devez donc déposer deux dossiers de lotissement correspondant aux zones ZC situées de par et d'autre de la voirie de la ZAC ».

Pour cette raison, deux dossiers de demande de permis de lotir ont été déposés l'une pour le Lotissement « Domaine des Bruyères Bas » (LT 6909105G0002) et l'autre pour le Lotissement « Domaine des Bruyères Haut » (LT 6909105G0003).

Prise en charge de travaux liés à la ZAC par GIVORS DEVELOPPEMENT

Afin de livrer aux acquéreurs des lots dument viabilisés, en respectant les prescriptions liées à la ZAC, CODEGI a dû anticiper les travaux de la ZAC (notamment ceux qui seront plus tard réalisés dans le cadre de l'aménagement de la montée des Autrichiens) et se substituer à la ville de Givors en prenant en charge au cours des travaux de lotissement la réalisation d'équipements publics prévus par la ZAC pour un montant global de 231 997, 66 € HT qui comprennent notamment :

- Voirie (rue Crozat) : 137 078,34 € TTC qui correspondent aux travaux suivants :
 - o Terrassements généraux
 - o Tranchée commune
 - o Voirie 1^{ère} phase
 - o Voirie 2^{ème} phase
- Raccordements : 94 919,32 € TTC qui correspondent aux travaux suivants :
 - o Réalisation d'un surpresseur permettant la distribution d'eau potable
 - o Extension et raccordement du réseau d'assainissement montée des Autrichiens

C'est à ce titre que le Conseil Municipal de Givors a délibéré le 11 mai 2008 pour rembourser les travaux engagés par la SEM en substitution à la ville.

Ces travaux sont totalement indépendants des travaux de viabilisation des lots réalisés par GIVORS DEVELOPPEMENT dans le cadre du seul lotissement. Le coût global de l'opération représente environ 2 millions d'euros HT.