



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **15 février 2010**

Délibération n° 2010-1303

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : **Sathonay Camp**

objet : **ZAC Castellane - Reconversion de l'ancien camp militaire - Désignation de l'aménageur - Signature du traité de concession avec la SERL - Modification du dossier de création - Approbation du dossier de réalisation, du projet de programme des équipements publics (PEP), du projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone et du bilan financier prévisionnel - Participations de la Communauté urbaine à la réalisation d'équipements et à l'équilibre et du bilan**

service : **Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement**

Rapporteur : Monsieur Suchet

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 5 février 2010

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : 17 février 2010

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Albrand, Ariagno, Augoyard, Mme Bab-Hamed, M. Balme, Mme Bargoïn, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, MM. Bernard B, Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mme Chevassus-Masia, MM. Cochet, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Fleury, Fournel, Gentilini, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Imbert Y, Imbert A, Jacquet, Joly, Kabalo, Lambert, Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Lévêque, Llung, Longueval, Louis, Meunier, Millet, Ollivier, Mmes Palleja, Perrin-Gilbert, Pesson, M. Petit, Mme Pierron, MM. Pili, Pillon, Pillonel, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rudigoz, Sangalli, Serres, Sturla, Suchet, Terracher, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vaté, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

Absents excusés : MM. Reppelin (pouvoir à M. Abadie), Charrier (pouvoir à M. Touleron), Mmes Pédrini (pouvoir à M. Llung), Dognin-Sauze (pouvoir à Mme Gelas), M. Appell (pouvoir à M. Sturla), Mmes Bailly-Maitre (pouvoir à Mme Pierron), Bonniel-Chalier (pouvoir à Mme Vessiller), Chevallier (pouvoir à Mme Baume), MM. Corazzol (pouvoir à Mme Vallaud-Belkacem), Forissier (pouvoir à M. Quiniou), Galliano (pouvoir à M. Fleury), Genin (pouvoir à M. Plazzi), Geourjon (pouvoir à M. Augoyard), Huguet (pouvoir à M. Buffet), Justet (pouvoir à M. Roche), Léonard (pouvoir à Mme Revel), Mme Levy (pouvoir à M. Gentilini), MM. Lyonnet (pouvoir à M. Bousson), Morales (pouvoir à M. Joly), Muet (pouvoir à M. Kimelfeld), Rousseau (pouvoir à M. Bouju), Vergiat (pouvoir à Mme Vullien).

Absents non excusés : Mme Bocquet.

Séance publique du 15 février 2010**Délibération n° 2010-1303**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Sathonay Camp

objet : **ZAC Castellane - Reconversion de l'ancien camp militaire - Désignation de l'aménageur - Signature du traité de concession avec la SERL - Modification du dossier de création - Approbation du dossier de réalisation, du projet de programme des équipements publics (PEP), du projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone et du bilan financier prévisionnel - Participations de la Communauté urbaine à la réalisation d'équipements et à l'équilibre et du bilan**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 janvier 2010, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

1° - Préambule

L'Etat a fermé le camp militaire de Sathonay Camp en 1997. Ce tènement de 32 hectares, situé en plein cœur de la commune et à proximité de la gare de Sathonay-Rillieux la Pape, constitue une opportunité foncière exceptionnelle pour assurer le développement du secteur du plateau nord de l'agglomération et le renforcement de la centralité communale.

2° - Projet d'aménagement

Le projet urbain d'ensemble pour la reconversion de l'ancien camp militaire s'articule autour de 2 opérations d'aménagement :

- la ZAC Castellane, créée en septembre 2006, constituant, sur la partie située au nord du site, une extension du centre-bourg avec environ 650 logements, des commerces et des équipements publics, sur une surface d'environ 11,6 hectares,

- l'implantation d'un pôle régional de gendarmerie sur la partie sud du site, en trois îlots de tailles différentes (gendarmerie, mess, îlot dédié aux 450 logements familiaux des gendarmes), sur une emprise totale d'environ 15,7 hectares.

Ces deux opérations auront pour effet de doubler la population communale, qui passera à 8 000 habitants environ.

3° - Objectifs du projet

L'objectif principal du projet est d'accomplir, dans un esprit de développement durable, la reconversion urbaine de cette friche militaire en un quartier mixte d'habitat et d'activités, assurant l'extension harmonieuse de la commune et de son centre-bourg :

- en termes d'habitat, avec la construction d'environ 650 logements,

- en termes de développement économique, avec le renforcement de la structure commerciale de Sathonay Camp et la création d'un pôle tertiaire dédié à l'accueil de bureaux et services,

- en termes sociaux, avec la création de logements accessibles à tous et la création de nouveaux équipements publics,

- en termes d'environnement, avec la création d'un quartier exemplaire du point de vue du développement durable (bâtiments basses consommations, gestion alternative des eaux pluviales, développement des modes doux de déplacements, limitation de la voiture et du stationnement, économie d'énergie et de gestion, etc.),

- en termes de paysage, avec la valorisation du patrimoine paysager de l'ancien camp militaire (grands alignements de platanes) dans le cadre de la création d'une trame structurante d'espaces publics autour du mail central et de la place belvédère.

4° - Etat d'avancement de l'opération

A l'issue d'une période de concertation et d'études de faisabilité ouverte en juillet 2003, la ZAC a été créée, par délibération du conseil de Communauté en date du 11 septembre 2006 (délibération n° 2006-3576). Depuis, les études de réalisation et l'enquête publique dite Bouchardeau, nécessaires à la sortie de l'opération, ont été réalisées et la déclaration de projet, confirmant l'intérêt général de cette opération, a été prononcée par délibération du conseil de Communauté en date du 13 octobre 2008 (délibération n° 2008-0336).

Par ailleurs, une première partie des équipements primaires structurants nécessaires à la reconversion urbaine de l'ensemble du site (boulevards et réseaux primaires, bassin de rétention des eaux pluviales) a été construite par la Communauté urbaine entre janvier 2007 et octobre 2008. La seconde partie (voiries et réseaux du secteur de l'axe vert) sera réalisée par la Communauté urbaine entre avril 2010 et décembre 2012.

Le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en juillet 2005, modifié en mai 2007 et opposable, autorise la réalisation du projet de la ZAC tel que défini dans le dossier de création. Toutefois, le périmètre sera soumis à la modification n° 6 du PLU de façon à permettre la densification de la ZAC d'une centaine de logements (cf. supra).

A l'exception d'un terrain de 1 500 mètres carrés, propriété de la SA régionale d'HLM, la totalité du foncier est maîtrisée par la Communauté urbaine et la commune de Sathonay Camp.

5° - Désignation de l'aménageur et signature du traité de concession

La Communauté urbaine a décidé, par délibération du conseil de Communauté en date du 11 septembre 2006, de mettre en œuvre le projet par voie de concession, conformément aux dispositions de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme. Cette attribution est soumise à une procédure de mise en concurrence, conformément à la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et du décret ministériel du 31 juillet 2006.

A l'issue d'une consultation d'aménageurs engagée le 3 mars 2009 par voie de publicité, suivie d'une phase de négociation avec les deux candidats aménageurs ayant présenté une offre recevable, la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement, réunie le 17 décembre 2009, a jugé que l'offre de la SERL répondait le mieux aux exigences de la Communauté urbaine concernant autant les objectifs urbains, environnementaux et sociaux de l'opération que les conditions techniques et financières de sa mise en œuvre.

Il est ainsi proposé de désigner la SERL pour assurer, dans le cadre d'une concession d'une durée de 11 ans, la réalisation de la ZAC Castellane et de signer avec elle le traité de concession d'aménagement.

6° - Modification du dossier de création et approbation du dossier de réalisation

a) - Projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone

Le projet de programme de construction de la ZAC Castellane approuvé dans le dossier de création comprenait 60 200 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) répartis comme suit :

- 51 000 mètres carrés de logements, répartis conformément aux orientations du programme local de l'habitat (PLH) communautaire, soit :

- . 10 200 mètres carrés de SHON de logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI),
- . 7 700 mètres carrés de SHON de logements en locatif intermédiaire (PLS) ou en accession sociale,
- . 33 100 mètres carrés de SHON de logements locatifs ou en accession libre,

- 6 200 mètres carrés de SHON de commerces,
- 3 000 mètres carrés de SHON d'équipements publics de superstructure.

Toutefois, une densification de 9 000 mètres carrés de SHON de logements (soit environ 100 logements) a été décidée afin de mieux satisfaire aux objectifs de la loi solidarité et renouvellement urbain et d'améliorer l'équilibre du bilan financier de l'opération.

Par ailleurs, il a été décidé de réaliser 1 800 mètres carrés de SHON d'activités tertiaires en remplacement des 3 000 mètres carrés affectés aux équipements publics, qui seront finalement construits hors du périmètre de la ZAC, sur des terrains maîtrisés par la commune de Sathonay Camp.

Il est ainsi nécessaire de modifier le dossier de création et d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Castellane, afin de porter le projet de programme global des constructions à édifier dans la zone à 68 000 mètres carrés de SHON, répartis de la manière suivante :

- 60 000 mètres carrés de logements, répartis conformément aux orientations du Plan Local Habitat (PLH) communautaire, soit :
 - . 12 000 mètres carrés de SHON de logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI),
 - . 9 000 mètres carrés de SHON de logements en locatif intermédiaire (PLS) ou en accession sociale,
 - . 39 000 mètres carrés de SHON de logements locatifs ou en accession libre,
- 6 200 mètres carrés de SHON de commerces,
- 1 800 mètres carrés de SHON d'activités tertiaires.

Le dossier de création modificatif a pour objet d'autoriser cette augmentation de 7 800 mètres carrés de SHON du programme de construction, se traduisant par une modification de la hauteur de certains îlots de la ZAC, sans entraîner d'impacts sur les caractéristiques générales du projet de programme des équipements publics (PEP) et sans incidence notable sur les impacts identifiés par l'étude d'impact initiale.

b) - Projet de programme des équipements publics (PEP)

Il porte sur :

- la réalisation en infrastructure :
 - . des voies et réseaux nécessaires au maillage et à la viabilisation de la ZAC,
 - . d'un réseau de venelles et de pistes cyclables pour les modes doux,
 - . d'espaces publics structurants : mail central, jardins en terrasses, place belvédère,
- la participation au prorata des besoins générés aux équipements de superstructure suivants :
 - . pôle d'accueil de la petite enfance,
 - . extension du groupe scolaire,
 - . salle des fêtes,
 - . gymnase.

Le détail du programme des équipements publics (PEP) se présente comme suit :

Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement	Coût prévisionnel (en K€ HT)	Echéancier
Equipements d'infrastructure					
voie nouvelle n°1	aménageur	Communauté urbaine	ZAC	718	2011-2020
voie nouvelle n° 2	aménageur	Communauté urbaine	ZAC	915	2011-2020
voie nouvelle n° 3	aménageur	Communauté urbaine	ZAC	325	2011-2017

montée du camp	aménageur	Communauté urbaine	ZAC	265	2011-2015
trottoir avenue Félix Faure	aménageur	Communauté urbaine	ZAC	392	2014-2020
trottoir bd de l'Ouest	aménageur	Communauté urbaine	ZAC	157	2011-2020
mail Castellane	aménageur	Communauté urbaine	ZAC	594	2014-2015
place Belvédère	aménageur	Communauté urbaine	Communauté urbaine	691	2014-2015
axe vert	aménageur	Communauté urbaine	Communauté urbaine	1 068	2011-2016
jardins en terrasses	aménageur	Ville	ZAC	406	2014-2015
mail Central	aménageur	Ville	ZAC (88 %) Ville (12 %)	1 858	2014-2020
venelle n° 1	aménageur	Ville	ZAC	151	2014-2015
venelle n° 2	aménageur	Ville	ZAC	358	2014-2020
espaces verts de voirie	aménageur	Ville	ZAC	135	2011-2020
réseaux d'électricité	ERDF	ERDF	ZAC	160	2011-2020
éclairage public	aménageur	Sigerly	ZAC	1 373	2011-2020
réseaux humides sous espaces publics Ville	aménageur	Communauté urbaine	ZAC	280	2011-2020
Équipements de superstructure					
pôle d'accueil petite enfance	Ville	Ville	Ville (75 %) ZAC (25 %)	1 500	2012
extension groupe scolaire	Ville	Ville	Ville (50 %) ZAC (50 %)	2 000	2012
salle des fêtes	Ville	Ville	Ville (80 %) ZAC (20 %)	4 000	2014
gymnase	Ville	Ville	Ville (80 %) ZAC (20 %)	2 000	2013

Conformément à l'article R 311-8 du code de l'urbanisme, ce projet de PEP fera l'objet d'une approbation définitive ultérieure.

c) - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération

Le bilan financier de cette opération, dont le risque est porté par l'aménageur, s'établit comme suit :

Dépenses prévisionnelles (en € HT)		Recettes prévisionnelles (en € HT)	
études	341 000	cessions foncières	19 970 000
foncier	4 689 000	rachat d'équipements par la Communauté urbaine	2 776 000
travaux (y compris travaux primaires, maîtrise d'œuvre, OPC et CSPS)	11 752 000	rachat d'équipements par la commune de Sathonay Camp	405 000
participation aux équipements de superstructure	2 575 000	participation d'équilibre de la Communauté urbaine	1 568 000
frais de gestion	1 168 000	participation d'équilibre de la commune de Sathonay Camp	77 000
rémunération aménageur (y compris rémunération foncière et rémunération commerciale)	1 666 000		
marge pour risque	1 150 000		
frais financiers	1 455 000		
Total	24 796 000	Total	24 796 000

Ainsi, les recettes de l'opération sont assurées par la cession des charges foncières estimées à 19 970 000 € HT, d'une part, et les participations publiques, d'autre part, soit :

- les rachats d'équipements réalisés par l'aménageur ainsi que leurs assiettes foncières, à hauteur de 2 776 000 € HT pour la Communauté urbaine (1 045 000 € HT en 2015 et 1 731 000 € HT en 2017), qui feront l'objet d'une individualisation d'autorisation de programme complémentaire ultérieure,
- le rachat d'équipements réalisés par l'aménageur ainsi que leurs assiettes foncières, à hauteur de 405 000 € HT pour la commune de Sathonay Camp en 2020,
- la participation d'équilibre de 1 568 000 € qui sera versée par la Communauté urbaine en 2010,
- la participation d'équilibre de 77 000 € qui sera versée par la commune de Sathonay Camp en 2010.

Les rachats d'équipements d'infrastructure correspondent aux ouvrages primaires situés dans le périmètre de la ZAC (place belvédère, du marché et axe vert) qui seront intégrés au patrimoine de la Communauté urbaine et à une fraction d'un équipement secondaire (mail central), espace vert qui sera intégré au patrimoine communal. Ils seront financés en section d'investissement.

La participation d'équilibre est constituée par la différence entre le total des dépenses et les recettes prévisionnelles constituées des cessions et des rachats d'équipements. Elle est financée en section de fonctionnement ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le dossier de création modificatif de la ZAC portant modification du programme global prévisionnel de construction,

b) - le dossier de réalisation de la ZAC et notamment le bilan financier prévisionnel équilibré à hauteur de 24 796 000 € HT et le projet de PEP,

c) - la participation d'équilibre de la Communauté urbaine à hauteur de 1 568 000 € qui sera versée en 2010,

d) - le principe du rachat par la Communauté urbaine des équipements publics primaires pour un montant total de 2 776 000 € HT, soit 3 320 000 € TTC à verser en 2015 et 2017, et de leur incorporation dans le domaine public,

e) - la désignation de la SERL, comme aménageur de la ZAC Castellane,

f) - le traité de concession.

2° - Autorise monsieur le président à signer ledit traité de concession.

3° - La dépense de fonctionnement en résultant sera imputée sur les crédits inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2010 - compte 674 300 - fonction 824 - opération n° 568.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme,
le président,
pour le président,

Reçu au contrôle de légalité le : 17 février 2010.