

Séance publique du 11 septembre 2006

Délibération n° 2006-3576

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Sathonay Camp

objet : **Reconversion de l'ancien camp militaire - Création de la ZAC Castellane - Lancement de la procédure de consultation d'aménageurs - Individualisation d'autorisation de programme complémentaire pour les études de maîtrise d'oeuvre**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 août 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le rappel du contexte

A la suite de la fermeture du camp militaire en 1997, la Communauté urbaine et la commune de Sathonay Camp ont réfléchi au devenir de ce territoire et aux modalités de sa reconversion urbaine. Jusqu'alors, le camp militaire n'entretenait que peu de liens urbains avec le reste de la Commune et son repli, entre ses murs d'enceinte, le plaçait à l'écart de la vie sociale, au sens large.

A l'issue des premières études de faisabilité, il était envisagé de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur la partie "est" du camp militaire (23,5 hectares), en continuité du centre-bourg existant, afin de doter la Commune d'un véritable cœur de ville avec des logements, des équipements publics et des commerces. La parcelle ouest du camp (9 hectares) devait, quant à elle, accueillir une zone d'activités.

Cependant, à l'automne 2003, le ministère de la défense a fait part à la Commune et à la Communauté urbaine de sa décision d'implanter sur le site de l'ancien camp militaire un pôle régional de gendarmerie. Initialement, la gendarmerie avait prévu d'occuper l'ensemble du territoire encore propriété de l'Etat, mais un accord a finalement été trouvé pour que les deux projets d'aménagement puissent cohabiter.

Les nouvelles études de faisabilité, conduites en partenariat avec les services du génie militaire, ont ainsi permis d'aboutir à un projet urbain d'ensemble cohérent autour :

- d'une extension du centre-bourg, réalisée sous la forme d'une ZAC, sur la partie située au nord du site, avec environ 550 logements, des commerces et des équipements publics, sur une surface d'environ 11,6 hectares,
- de l'implantation du pôle régional de gendarmerie sur la partie sud du site, en trois îlots de tailles différentes (gendarmerie, mess, îlot dédié aux 500 logements familiaux des gendarmes), sur une emprise totale d'environ 15,7 hectares.

La réalisation des équipements primaires structurants à l'échelle du site (bassin de rétention, boulevard de l'ouest, voie nouvelle Delorme et élargissement du boulevard des Monts) a été approuvée par les délibérations du conseil de Communauté en date des 14 mars 2005 et 2 mai 2006.

La création de la ZAC

Par délibération en date du 7 juillet 2003, le conseil de Communauté a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC sur les secteurs de l'ancien camp militaire de Sathonay Camp.

Le bilan de la concertation, favorable au projet, a été approuvé par la délibération du conseil de Communauté en date du 10 juillet 2006. L'étape de la création de la ZAC permet, d'une part, le lancement des études de réalisation, d'autre part, l'engagement de la procédure de consultation d'aménageurs.

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création comprend les pièces suivantes : le rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre et l'étude d'impact de la ZAC. Il précise la situation de la zone au regard de la taxe locale d'équipement (TLE) et indique le mode de réalisation choisi :

- en application des dispositions de l'article 1585-CI-2° alinéa du code général des impôts et des articles 317 quater et suivants de l'annexe II dudit code, les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la TLE,

- en application de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, l'attribution des concessions d'aménagement est désormais soumise à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par un décret en conseil d'Etat. En l'absence de la parution des décrets correspondants, la Communauté urbaine a défini elle-même un schéma de passation de nature à respecter les principes de mise en concurrence, conformément au principe du droit communautaire.

Le projet de programme global de construction prévoit la réalisation dans le périmètre de la ZAC :

- de 51 000 mètres carrés de logements, répartis conformément aux orientations du 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,
- . 3 100 mètres carrés de SHON de logements locatifs ou en accession libre ;

- de 6 200 mètres carrés de SHON de commerces ;

- de 3 000 mètres carrés de SHON d'équipements publics de superstructure.

Le contenu du plan local d'urbanisme (PLU) sera modifié afin de prendre en compte les récentes évolutions du projet et de garantir la cohérence entre les deux opérations du pôle régional de gendarmerie et de la ZAC Castellane.

Les travaux primaires complémentaires

La viabilité du projet urbain global de l'ancien camp militaire de Sathonay Camp comprend, outre les équipements primaires structurants approuvés lors du conseil de Communauté en date du 2 mai 2006 et les équipements secondaires et tertiaires propres aux deux opérations (pôle régional de gendarmerie et ZAC), la réalisation de deux voiries situées hors du périmètre de la ZAC (axe vert et son prolongement pour piétons).

Ces voiries n'entrant pas dans la viabilisation directe du pôle régional de gendarmerie ni de la ZAC, elles ne peuvent être mises à la charge financière de ces deux opérations. Cependant, elles sont nécessaires à la bonne réalisation du projet urbain d'ensemble et permettent de donner un débouché sud à la ZAC, en la reliant à l'avenue Paul Delorme. Aussi ces travaux primaires seront-ils réalisés par la Communauté urbaine. Leur montant est estimé à 2,9 M€ TTC.

Le lancement de la consultation d'aménageurs et des études de réalisation

Le lancement de la consultation d'aménageurs nécessite au préalable, pour alimenter le cahier des charges, la conduite des études de réalisation et principalement l'élaboration de l'avant-projet des espaces publics et réseaux et de la ZAC.

De manière à garantir une cohérence dans la conception des aménagements de réseaux et d'espaces publics, cet avant-projet pourrait également prendre en compte les voiries primaires complémentaires présentées ci-dessus. Le marché de maîtrise d'œuvre comprendrait alors une tranche ferme correspondant à la réalisation de l'avant-projet global et une tranche conditionnelle portant sur les missions de conception et de réalisation des seules voiries primaires.

Le montant total de ces études est estimé à 690 000 € TTC.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 10 juillet 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

Oùï l'intervention de monsieur le rapporteur précisant qu'il convient de modifier le nombre de mètres carrés de SHON de logements locatifs ou en accession libre, soit lire 33 100 mètres carrés au lieu de 3 100 mètres carrés (11° paragraphe) de la manière suivante :

"Le projet de programme global de construction prévoit la réalisation dans le périmètre de la ZAC :

- de 51 000 mètres carrés de logements, répartis conformément aux orientations du 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 ~~3 100~~ mètres carrés de SHON de logements locatifs ou en accession libre,

- de 6 200 mètres carrés de SHON de commerces,

- de 3 000 mètres carrés de SHON d'équipements publics de superstructure."

DELIBERE

1° - Accepte les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

2° - Approuve :

a) - la création de la ZAC Castellane à Sathonay Camp,

b) - le lancement des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics et réseaux de la ZAC Castellane et des voiries primaires complémentaires,

c) - l'engagement de la consultation d'aménageurs.

3° - Autorise l'individualisation d'une autorisation de programme complémentaire d'études pour un montant de 690 000 € en dépenses sur le budget principal, selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

- 530 000 € en 2007
- 95 000 € en 2008
- 65 000 € en 2009

portant ainsi l'autorisation de programme globale à 7 890 000 €.

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