

Séance publique du 13 novembre 2006

Délibération n° 2006-3715

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Saint Priest

objet : **Opération de renouvellement urbain (ORU) - ZAC du Triangle - Etude de maîtrise d'oeuvre avant-projet - Individualisation d'autorisation de programme**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 24 octobre 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le centre-ville de Saint Priest a été retenu comme site d'une opération de renouvellement urbain (ORU) pour laquelle un protocole d'accord a été signé le 6 décembre 2001 entre la Communauté urbaine, l'État, le département du Rhône, le Sytral, la Caisse des dépôts et consignations (CDC), l'office communautaire d'HLM Porte des Alpes-Habitat et la commune de Saint Priest.

Le projet urbain, dans sa première phase opérationnelle 2005-2010, a fait l'objet d'un dépôt de dossier auprès de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) en février 2005. Il a été examiné en réunion technique préparatoire, le 9 novembre 2005, et en comité d'engagement de l'Anru le 20 avril 2006.

Par ailleurs, le conseil de Communauté a délibéré le 7 juillet 2003 sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable pour laquelle un bilan a été établi et présenté lors du conseil de Communauté du 10 octobre 2006. Pour mémoire, les objectifs définis faisant l'objet de la concertation sont les suivants :

- réorganiser le centre autour de l'hôtel de ville, la ZAC Mozart consolide l'offre commerçante sans la concurrencer,
- mettre en cohérence et renforcer les lieux d'animation existants, créer des espaces d'échange et de liaison entre les sous-quartiers du centre-ville,
- renforcer les fonctions de centralité en profitant de l'axe fort que constitue le tramway,
- désenclaver les quartiers sociaux périphériques et les relier entre eux et au centre,
- renforcer la démarche de renouvellement urbain par une action significative à partir de l'habitat (requalification de copropriétés, restructurations, construction-démolition, développement de l'offre),
- prendre en compte les populations en place et accueillir de nouveaux habitants.

Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, confiée à l'équipe dirigée par le cabinet Groupe 6 et engagée depuis avril 2002, a permis de définir le projet urbain. Par ailleurs, les études de faisabilité ont été conduites entre juillet 2005 et juin 2006, comprenant notamment une étude de marché sur l'immobilier d'activités, une analyse environnementale et urbaine (AEU), une étude géotechnique, une étude sur la chaufferie, une étude déplacements et une étude d'impact. Ces études ont permis de fiabiliser les éléments de programme.

Le projet pourrait être développé dans le cadre d'une ZAC.

Le périmètre du projet couvre environ dix-huit hectares, inscrit dans un triangle délimité par l'avenue Jean Jaurès, la rue Aristide Briand, la rue Édouard Herriot et la rue Victor Hugo.

Les objectifs du projet urbain visent globalement à renforcer l'attractivité et la lisibilité du centre-ville et à désenclaver les quartiers d'habitat sociaux en les reliant entre eux et avec le centre. Plus particulièrement, il s'agit de :

- requalifier et restructurer l'habitat par la recombinaison d'îlots et l'offre de produits de logements diversifiés (petit collectif, habitat intermédiaire, collectif de type R + 4-R + 4+ attique),
- renforcer la mixité des usages par le développement de commerces et de services dans le centre et d'activités sur la pointe Jaurès-Diderot,
- réorganiser la trame viaire par la hiérarchisation des voies et l'intégration des modes doux, la création d'un mail multimodal, le réaménagement de deux voies structurantes d'accès au centre (l'avenue Jean Jaurès, la rue Aristide Briand), la création ou la requalification de voies de desserte internes, le réaménagement de l'entrée de ville ouest et également la réorganisation du stationnement public-privé,
- affirmer la trame verte et le rôle structurant des espaces publics par une redéfinition des espaces, un maillage de liaisons piétonnes-cycles et des actions de résidentialisation des copropriétés,
- réaliser des équipements publics (groupe scolaire Brenier et Maison des associations).

Le programme global de construction prévoit la réalisation d'immeubles avec un épannelage varié de R à R + 4 + attique correspondant à une surface hors œuvre nette (SHON) maximale de 110 000 mètres carrés dont :

- 90 000 mètres carrés de SHON logement (reconstitution de l'offre démolie en locatif social, développement de la part des logements en accession libre et sociale),
- 3 080 mètres carrés de SHON résidence étudiante,
- 9 800 mètres carrés de SHON en activités-bureaux,
- 2 800 mètres carrés de SHON en services-commerces,
- 4 000 mètres carrés de SHON équipement pour la réalisation du groupe scolaire.

Le projet pourrait être réalisé par voie de concession (en application de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme), dont l'attribution est désormais soumise à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par le décret ministériel du 31 juillet 2006.

Le contenu du plan local d'urbanisme (PLU) devra être modifié afin de permettre la réalisation de cette opération avec l'inscription d'un coefficient d'emprise au sol (CES) graphique, l'extension de la zone UC1b à l'ensemble du périmètre de l'opération, l'inscription de trois emplacements réservés pour voirie ou équipement public, et l'intégration d'une orientation d'aménagement relative à des quartiers ou à des secteurs (OAQS).

Pour fiabiliser la définition du projet et formaliser les cahiers des charges de consultation des aménageurs, il apparaît nécessaire d'engager un marché à procédure adaptée pour désigner une équipe de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'avant-projet des équipements secondaires de la future ZAC (requalification ou création de voies secondaires et réaménagement d'espaces publics) dont le montant des travaux est estimé à 10 M€ HT. En conséquence, les honoraires de maîtrise d'œuvre pour la phase avant-projet sont évalués à 230 000 € TTC. Une participation de 45 000 € est attendue de l'Anru.

Le calendrier prévisionnel de l'opération pourrait être le suivant :

- | | |
|---|---|
| - achèvement de la période de concertation | 17 juillet 2006 |
| - approbation du bilan de concertation | 10 octobre 2006 |
| - création de la ZAC | courant 2007 |
| - définition de l'avant-projet des équipements secondaires de la ZAC | de novembre 2006 à février 2007 |
| - désignation de l'aménageur et approbation du dossier de réalisation de la ZAC | en 2008 |
| - engagement des travaux | en 2009 selon deux phases prédéfinies sur une durée de dix ans environ. |

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 10 juillet 2006 et du Bureau le 2 octobre 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve l'engagement des études de maîtrise d'œuvre de niveau avant-projet des équipements publics de la future ZAC du Triangle, pour un coût prévisionnel estimé à 230 000 € TTC avec une participation Anru estimée à 45 000 €.

2° - L'opération Saint Priest : ZAC du Triangle, inscrite à la programmation pluriannuelle d'investissements 2002-2007, fera l'objet d'une individualisation de l'autorisation de programme habitat et politique de la ville, pour un montant de 230 000 € en dépenses et de 45 000 € en recettes à prévoir en crédits sur 2007.

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