

ZAC de la Mouillère - Prorogation du dossier de création

M. LE MAIRE, Rapporteur : Le 4 mars 1996, le Conseil Municipal engageait la concertation préalable à l'opération d'aménagement des terrains attenants à la gare de la Mouillère.

Cette concertation publique s'est déroulée de mars à octobre 1996.

Un bilan de la concertation a été présenté au Conseil Municipal du 4 novembre 1996.

Au cours de la même séance, le Conseil Municipal créait la ZAC de la Mouillère dont les principes fondamentaux étaient de confier l'élaboration du dossier de réalisation à la Société Nationale Espaces Ferroviaires, ce dossier comprenant un Plan d'Aménagement de Zone.

La publication de la création a été effectuée le 31 décembre 1996 et le 3 janvier 1997.

Le code de l'urbanisme, dans son article R 311.8, fixe à deux ans le délai dans lequel, après l'exécution des mesures de publicité de la création d'une ZAC, le PAZ doit être approuvé.

Ce document est en cours d'élaboration. Il fait suite aux différentes phases de concours qui ont été nécessaires avant de retenir un projet d'urbanisme. Le choix du lauréat a été entériné par le Conseil Municipal le 3 novembre 1997.

Après discussion avec la Société Nationale Espaces Ferroviaires pour déterminer les caractéristiques principales des formes urbaines, des aménagements publics et le potentiel constructible, les pièces constituant le PAZ (rapport de présentation, règlement et document graphiques) sont en cours d'établissement.

L'achèvement de cette phase devrait permettre de soumettre le PAZ à l'enquête publique à la fin du premier trimestre 1999. Le projet de PAZ sera préalablement arrêté par le Conseil Municipal.

L'approbation ne pourra donc intervenir dans le délai de deux ans suivant la publication de création ; c'est pourquoi il est proposé au Conseil Municipal de proroger la création de la ZAC de la Mouillère pour une durée d'un an.

La présente délibération sera affichée un mois en Mairie et mention sera insérée dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

L'exécution de ces mesures de publicité constitue le point de départ du délai de prorogation pour une année de l'acte de création de la ZAC.

Sur avis favorable de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal est appelé à approuver la prorogation pour une année de l'acte de création de la ZAC de la Mouillère.

«M. LE MAIRE : Il faut essayer de réactiver ce dossier. On a rencontré beaucoup de difficultés avec Espaces Ferroviaires. Le jury a fait son choix, qui n'a pas eu l'air de plaire tellement à Espaces Ferroviaires, ça leur a compliqué la tâche mais il faut maintenant poursuivre.

M. JACQUEMIN : La négociation semble effectivement difficile, donc le dossier prend du retard par rapport au calendrier fixé. Vous êtes assez elliptique dans ce dossier, on ne sait pas très bien sur quoi porte en fait les difficultés dans la négociation avec Espaces Ferroviaires. Est-ce que cela tient par exemple à la densification de la construction qui est à venir, est-ce que les exigences d'Espaces Ferroviaires portent sur une occupation au sol trop importante, sur la nature même des constructions ? Nous serions heureux d'être éclairés sur ce point.

M. ANTONY : En réalité, on est tout près de lancer l'opération puisque vous l'avez rappelé il y a un instant, Monsieur le Maire, le Projet d'Aménagement de Zone sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal en début d'année prochaine.

Pour répondre aux questions de M. JACQUEMIN, il y a essentiellement trois raisons à cette avance mesurée de notre dossier de réalisation. D'abord il s'agit d'une opération de construction destinée à renforcer le centre-ville, c'est donc une image de la ville que nous voulons donner et il ne s'agit pas de se tromper. C'est un chantier qui amorce celui que nous lancerons dans les années prochaines sur les Prés de Vaux, c'est l'amorce de la reprise de ces grandes friches industrielles en bordure de la rivière.

Triple difficulté parce qu'Espaces Ferroviaires qui est une société chargée de valoriser les biens de la SNCF a bien sûr cherché à rentabiliser au maximum son opération et nous, Ville, nous avons imposé tout d'abord un concours d'architecte urbaniste, un concours d'urbanisme de façon à ne pas avoir n'importe quoi sur ce site et c'est vrai qu'il a fallu quatre réunions du jury pour arriver à se mettre d'accord sur l'équipe qui travaille actuellement : LOUX-GARCIA- LEFRANC-DEAT. Le Conseil Municipal a entériné ce choix le 3 novembre 1997 mais il a fallu quatre réunions du jury échelonnées entre février 1997 et septembre 1997. C'est la première difficulté.

La deuxième difficulté, c'est que la Ville a exigé une diminution de la SHON, c'est-à-dire de la Surface Hors Oeuvre Nette. L'étude de faisabilité initiale lancée par Espaces Ferroviaires montrait qu'on pouvait à cet emplacement construire 39 000 m² de SHON, nous avons demandé de descendre à 35 000 m² et encore plus au niveau de la commercialisation pour si possible atteindre 32 000 m² de SHON, tout simplement pour ménager des perspectives, des transparences pour les gens qui habitent la colline de Bregille. Dans ces conditions, Espaces Ferroviaires a bien du mal à trouver l'équilibre financier de son projet parce qu'étant chargé de valoriser les biens de la SNCF, Espaces Ferroviaires a payé très cher le terrain. Il y a donc tout un débat entre la Ville et Espaces Ferroviaires qu'on encourage à retourner voir la SNCF pour revoir à la baisse le prix du terrain payé environ 500 F le mètre carré.

Les trois difficultés sont celles-ci : le concours d'architecte urbaniste, la SHON et finalement le prix du terrain parce que nous demandons à Espaces Ferroviaires une participation à l'opération sur les espaces publics et en particulier pour l'aménagement d'un parking d'entrée de ville de quelque 250 places.

A cela, il faudrait ajouter aussi des relations difficiles entre l'équipe d'architectes et Espaces Ferroviaires et la Ville joue les bons offices, mais comme je l'ai dit tout à l'heure les choses avancent et dans quelques mois nous devrions approuver le dossier de réalisation.

M. LE MAIRE : Monsieur JACQUEMIN, vous avez à peu près l'essentiel de ce que vous souhaitiez ?

M. JACQUEMIN : Oui, merci. Une simple question complémentaire : y a-t-il des équipements de type public prévus dans le plan d'ensemble ? Vous avez fait allusion à un parking donc je pense à l'utilisation de la piscine qui pose des problèmes en été dans ce quartier-là. Y a-t-il d'autres choses prévues ?

M. ANTONY : Non, la participation porte sur les voiries primaires essentiellement et sur le parking mais la demande initiale de participation à Espaces Ferroviaires lors du premier dossier de faisabilité se montait à 4 MF. Dans la mesure où nous avons demandé une diminution de la SHON, nous allons reconsidérer notre demande un petit peu à la baisse.

M. LE MAIRE : L'essentiel, c'est qu'on arrive à conclure dans les délais les plus rapprochés».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte la proposition du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 12 novembre 1998.