

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 14 AVRIL 2016

PROJET N°06

OBJET : Projet d'aménagement de l'entrée Est de Sète – Bilan de la concertation et approbation des enjeux, des objectifs poursuivis, du périmètre, du programme et du bilan prévisionnels de l'opération

Rapporteur : **Pierre Bouldoire**

Vu le Code général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.521 6-5,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.300-2,

Vu l'arrêté n°2002-I-5801 de M. le Préfet de l'Hérault du 17 décembre 2002, modifié par l'arrêté n°2007-1-1010 en date du 25 mai 2007, portant transfert au profit de Thau agglo des compétences en matière d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de développement économique, de préservation et de mise en valeur des espaces naturels, de transports, d'équipements culturels et sportifs, de collecte et de traitement des déchets, d'assainissement des eaux usées,

Vu la délibération n°2003 -99 en date du 10 décembre 2003 relative à la déclaration de l'intérêt communautaire en matière d'aménagement de l'espace,

Vu la délibération n°2015- en date du 15 octobre 2015 relative à la fixation des objectifs et modalités de la concertation du projet d'aménagement de l'entrée Est de Sète,

Vu l'avis de la commission prospective et aménagement de l'espace

Thau agglo, au titre de sa compétence aménagement, est engagée dans la déclinaison opérationnelle du SCoT à travers la réalisation de grandes opérations d'aménagement dans le cœur d'agglomération.

Le projet d'aménagement de l'Entrée Est de la ville Sète se situe à proximité du futur pôle d'échange multimodal de la gare de Sète et jusqu'au canal de la Peyrade. Son périmètre comprend aussi bien des espaces urbanisés que des zones peu qualifiées et des friches ferroviaires et industrielles. Le projet nécessite un effort de renouvellement urbain de grande envergure et dans la durée pour atteindre les objectifs préalablement fixés par le SCOT du bassin de Thau et déclinés dans l'Orientation d'Aménagement de Programmation du PLU de la ville de Sète.

La délibération du 15 octobre 2015 a permis de fixer les objectifs et les modalités de la concertation du projet de renouvellement urbain du quartier de l'entrée Est de Sète.

Le projet d'aménagement de l'entrée Est à pour objet de :

- résorber les anciennes friches ferroviaires et industrielles,
- créer les infrastructures nécessaires à l'amélioration des accès au centre ville et au Pôle d'échange multimodal ainsi qu'au futur quartier, tout en intégrant les conditions d'accès au Port de Sète, et à la ZAC Entrée Est secteur Sud en cours de réalisation,
- produire une offre de logements de qualité, dont au moins 30 % de logements sociaux,
- accueillir des entreprises en mixité et organiser leur implantation selon leur proximité des zones urbaines ou des zones d'activités en lien avec le port et la gare.
- créer les équipements de proximité adaptés à la future vie du quartier et créer les bonnes conditions d'implantation des équipements de portée communautaire (dont le conservatoire de musique intercommunal),

- concevoir des espaces publics, des espaces verts de qualité et aménager les bords à quais, en cohérence avec le port,
- Anticiper, gérer et s'adapter aux contraintes de gestion des eaux de ruissellement et de submersion marine.

Conformément aux modalités définies, Thau agglo a déployé le dispositif de concertation suivant :

Un registre de la concertation et un document de présentation pédagogique du projet ont été mis à disposition au siège social de Thau Agglo à compter du 16 octobre 2015 et pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Deux réunions d'information et d'échanges se sont tenues.

Une première réunion a eu lieu le 21 décembre 2015 de 18h à 20h30 à l'espace le Palace rue Victor Hugo à Sète. Elle a accueilli près de 180 personnes. Lors de cette réunion, le public a pu échanger sur les grands axes et phases de développement du quartier. Il a été présenté le plan guide d'aménagement du secteur de l'entrée Est, et les propositions de phasage.

Une seconde réunion publique s'est tenue le 10 mars 2016 dans le local sis 48 quai des Moulins au cœur du quartier. Elle a accueilli près de 250 personnes. Cette réunion a permis de présenter le projet de création d'une zone d'aménagement concertée sur une partie du secteur. Cette réunion a permis d'échanger sur le périmètre de l'opération, son programme, son phasage, son coût et sur l'organisation du futur quartier

Pour chaque réunion un espace d'exposition attenant a été aménagé pour permettre au public de prendre connaissance de l'ambition et des grands principes du projet.

Par ailleurs, Thau agglo, à la demande des intervenants de la première réunion publique, a mis en place un site web dédié aux échanges sur les projets urbains dans lesquels elle est investie et dont le projet de l'entrée Est fait partie.

Ce site web est à la fois un site d'information et un forum d'échange qui permet au public de poser des questions sur le projet ou d'émettre des avis.

Les réunions ont été précédées d'articles sur le site internet de Thau agglo et celui de la ville de Sète, d'alertes sur les réseaux sociaux de Thau agglo et de la ville de Sète, d'une campagne d'affichage indiquant le contenu, le lieu, la date et l'horaire de la réunion dans l'ensemble des Mairies des communes de l'agglomération, au siège social de Thau agglo et sur le système d'affichage urbain et d'une communication via la presse par l'achat d'espaces publicitaires et l'envoi de communiqués de presse.

Des publications ont été effectuées dans les bulletins de Thau agglo et de la ville de Sète.

Plusieurs articles sont parus dans la presse, via le Midi Libre, l'Hérault juridique, la Marseillaise, la Gazette de Sète, la Gazette de Montpellier, la lettre M, et via les blogs Thau-info et Meridiana. Les dates de parution et copies des articles sont précisées dans le bilan de la concertation joint en annexe à la présente délibération.

Une exposition a été organisée en Mairie de Sète, sur 3 demi-journées, les 15, 16 et 22 mars.

Des fiches étaient mises à disposition dans cet espace d'exposition pour collecter les avis du public.

Des perspectives du projet et une maquette 3D du projet ont également été produits et présentés au public dans le cadre de la 2d réunion publique, de l'exposition et via le site internet.

Un document de présentation détaillé du projet d'aménagement ainsi que les comptes rendus des réunions publiques ont été mis en ligne sur le site internet de Thau agglo.

Plusieurs réunions d'échange ont été organisées avec le Conseil de développement : une réunion de concertation le 3 décembre 2015, une saisine officielle du Bureau le 15 janvier 2016, une présentation à l'ensemble des commissions thématiques, le 1er février, et une présentation ciblée à la commission environnement, le 8 février.

Enfin une réunion de concertation a été organisée avec la Fédération des promoteurs immobiliers de l'Hérault le 15 mars 2016.

Ce dispositif de concertation dépasse les objectifs que s'était fixé Thau agglo. L'ensemble des échanges ont été consignés dans le bilan de la concertation, joint à la présente délibération.

La concertation a eu pour objectif d'informer les habitants, et de permettre à toutes les personnes concernées par le projet d'aménagement, d'exprimer des souhaits, d'émettre des avis et de formuler des propositions.

Durant cette concertation, les échanges avec le public ont porté sur les modalités du projet. L'opportunité du projet n'a pas fait débat.

Les principaux axes d'interrogations ont permis de préciser la réflexion de Thau agglo dans les domaines de :

- la mobilité : importance à donner aux modes doux et au transport en commun, tenir compte des contraintes d'accès des véhicules et proposer des franchissements des canaux,
- l'environnement : proposer des espaces verts, gérer au mieux les interfaces portuaires et ferroviaires pour limiter les nuisances,
- l'intégration architecturale et urbaine du projet : proposer une architecture responsable et s'intégrant dans le paysage local, privilégier le traitement des espaces publics et des bords à quais notamment,
- Les logements : prévoir un programme de logements mixte destinés à tous les publics, intégrer une part de logements abordables,
- Le développement économique : proposer une offre économique de proximité liée au développement du quartier, inclure une offre économique en relation avec le bassin de plaisance,
- Les équipements : programmer des équipements de proximité qui soit des lieux de sociabilité en cœur de quartier. Une forte attente est exprimée sur la réalisation du pôle culturel dans les Chais des Moulins,
- Le financement et la temporalité : Initier un partenariat avec le secteur privé, éviter une flambée des prix immobilier, maîtriser le rythme de commercialisation des logements pour ne pas déséquilibrer le marché immobilier local.

La concertation réalisée a été utile pour préciser la réflexion de Thau agglo sur le projet d'aménagement de l'entrée Est de Sète tout en confortant les choix d'aménagement. Le bilan joint à la présente délibération reprend les observations recueillies et les réponses apportées, classées par thématiques.

Thau agglo compte poursuivre cette concertation tout au long de la réalisation du projet, cette démarche s'inscrivant notamment dans les critères de la labellisation éco-quartier.

Dans les semaines à venir, Thau agglo sera amenée déposer à l'autorité environnementale l'étude d'impact de ce projet. Cette étude complète ainsi que le rapport non technique seront mis à disposition du public avec l'avis de l'autorité environnementale, avant l'engagement de la création de la ZAC.

En outre, il sera nécessaire de concéder cette opération de grande ampleur à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement car Thau agglo ne dispose pas des compétences lui permettant de la réaliser en régie. Il est donc prévu de lancer un avis d'appel public à concurrence pour la désignation des candidats qui seront amenés à répondre à l'appel d'offre de cette concession.

A l'issue de cette concertation, il est envisagé l'engagement d'une première opération de type zone d'aménagement concertée dont les enjeux, les objectifs, le périmètre, le programme et le bilan prévisionnel sont les suivants.

1. Les enjeux et les objectifs de cette opération sont confortés :

- résorber les anciennes friches ferroviaires et industrielles,
- créer les infrastructures nécessaires à l'amélioration des accès au centre ville et au Pôle d'échange multimodal ainsi qu'au futur quartier, tout en intégrant les conditions d'accès au Port de Sète, et à la ZAC Entrée Est secteur Sud en cours de réalisation,
- désenclaver le quartier pour l'ensemble des modes de transports,
- produire une offre de logements de qualité, dont au moins 30 % de logements sociaux, et une part de logements abordables,
- accueillir des entreprises en mixité et organiser leur implantation selon leur proximité des zones urbaines ou des zones d'activités en lien avec le port et la gare, proposer une offre de proximité et une offre en complémentarité avec le bassin de plaisance.
- créer les équipements de proximité adaptés à la future vie du quartier et créer les bonnes conditions d'implantation des équipements de portée communautaire (dont le conservatoire de musique intercommunal),
- concevoir des espaces publics, des espaces verts de qualité et aménager les bords à quais, en cohérence avec le port,
- Anticiper, gérer et s'adapter aux contraintes de gestion des eaux de ruissellement et de submersion marine.
- Proposer une intégration architecturale de qualité, valorisant l'identité urbaine et portuaire de la cité.

2. Le périmètre de cette opération comprendra les terrains allant de la pointe Est au bassin du Midi n'incluant qu'une part minimale des terrains situés en zone RU1, zone rouge du PPRI, conformément au plan joint en annexe de la délibération. Il porte sur une superficie de près de 28,8 ha.

3. Le programme prévisionnel de l'opération porte sur :

- La création d'un quartier mixte, permettant la production de 1 800 à 2000 logements, dont 30 % de logements sociaux et 20% de logements dits abordables.
- La création de près de 30 000 m² d'activités (commerces, restauration, services à la population, tertiaire, hôtellerie, broquiers, accastillage ...) dont 15 000 m² en renouvellement (c'est-à-dire sur des zones actuellement occupées par des activités économiques),
- La création d'un quartier animé, accueillant des équipements publics de proximité de près de 5000 m², la reconstitution de la police municipale et de ses annexes, et la création d'un pôle culturel incluant le conservatoire intercommunal de musique dans les Chais des Moulins,
- La création d'un quartier mixte offrant un cadre de vie de qualité, un rapport à l'eau accentué par une valorisation de l'ensemble des quais, l'aménagement de nombreux espaces publics et de rencontre, la mise en valeur du patrimoine remarquable et du paysage.
- La création d'un ouvrage de franchissement du canal de la Peyrade à l'Est du site pour permettre un nouvel accès et scinder les flux d'entrée de ville.
- L'apaisement des quais des Moulins, notamment aux abords de la centralité commerçante et du futur pôle culturel,
- La création d'une nouvelle voirie d'accès Est Ouest à l'arrière des entrepôts du quai

des Moulins, véritable épine dorsale du quartier amenée à recevoir l'ensemble des modes de déplacements au sein du quartier.

- La mise en œuvre de l'ensemble des mesures de gestion hydraulique liées au risque d'inondation pluviale et de submersion.
- L'engagement dans une démarche éco-quartier, et la recherche de solutions innovantes en matière de mobilité, de choix énergétiques, de gestion des déchets, de prévention des risques naturels, et de gestion des terres.
- La réalisation d'aménagements provisoires considérant que l'opération va s'étaler sur une durée de près de 15 ans, et correspondant à la commercialisation de 100 à 150 logements par an.

4. D'après les simulations financières prévisionnelles établies aux vues du programme de principe décrit ci-dessus et défini à l'issue de la concertation, le montant prévisionnel de l'opération de la ZAC s'élève à près de 65,3 millions d'euros HT et inclut les frais d'études, les acquisitions foncières, les travaux, la commercialisation des terrains et les frais d'opération. Elle implique une participation publique prévisionnelle à hauteur de 18,9 millions d'euros, dont 3,1 millions d'euros de participation aux équipements dépassant l'intérêt de la ZAC et une recette prévisionnelle au titre de la cession des charges foncières et des participations prévisionnelles de 46,4 millions d'euros.

Ces informations sont prévisionnelles et seront précisées au fur et à mesure de l'avancement du projet jusqu'à la définition du futur dossier de réalisation de la ZAC.

Par conséquent il vous est proposé :

D'approuver le bilan de la concertation du projet d'aménagement de l'entrée Est de Sète, tel qu'annexé à la présente délibération

D'approuver les orientations et mesures portées en conclusion de ce bilan pour tenir compte des recommandations et des observations formulées par le public et les partenaires institutionnels durant la concertation,

D'approuver le principe d'une communication large autour de ce bilan

D'approuver les enjeux et l'objectif de l'opération d'aménagement tels que décrits au point 1 ci-dessus

D'approuver le périmètre d'intervention de l'opération selon les plans figurant en annexe de la présente délibération,

D'approuver le programme de l'opération tels que décrit au point 3 ci-dessus

D'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération comme suit :

Montant prévisionnel de l'opération de 65,3 millions d'euros HT incluant les frais d'études, les acquisitions foncières, les travaux, la commercialisation des terrains et les frais d'opération. Elle implique une participation publique prévisionnelle à hauteur de 18,9 millions d'euros, dont 3,1 millions d'euros de participation aux équipements dépassant l'intérêt de la ZAC et une recette prévisionnelle au titre de la cession des charges foncières et des participations prévisionnelles de 46,4 millions d'euros.

D'autoriser le Président ou son représentant à signer tous les documents relatifs à la poursuite de l'opération d'aménagement.

D'autoriser le Président ou son représentant à déposer tous dossiers et demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation de cette opération et à signer tout document s'y rapportant.