

## Séance publique du 12 décembre 2006

### Délibération n° 2006-3791

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Saint Priest

objet : **Opération de renouvellement urbain (ORU) - ZAC du Triangle - Création de la ZAC - Lancement de la procédure de consultation des aménageurs**

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

#### Le Conseil,

Vu le rapport du 22 novembre 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le centre-ville de Saint Priest a été retenu comme site d'une 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 les 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 novembre 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 d'affiner les éléments de programme.

En outre, pour fiabiliser la définition du projet et formaliser le cahier des charges de consultation des aménageurs, une étude de maîtrise d'œuvre de niveau avant-projet des équipements secondaires de la future ZAC sera conduite d'ici mars 2007.

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 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 recomposition d'îlots et l'offre de produits de logement 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 de SHON dont :

- 90 000 mètres carrés de SHON en logements (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 en 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 sera mis en oeuvre 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 régime d'exclusion du champ d'application de la taxe locale de l'équipement (TLE) sera appliqué pour l'ensemble des constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC (suivant les 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).

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).

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 et un plan de délimitation du périmètre,
- l'étude d'impact.

Il précise également la situation de la ZAC au regard de la TLE et le mode de réalisation choisi.

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

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - approbation du bilan de concertation   | 10 octobre 2006    |
| - approbation de l'engagement de l'avant-projet des équipements secondaires                      | 13 novembre 2006   |
| - approbation du dossier de création de la ZAC et lancement consultation aménageur               | 12 décembre 2006   |
| - désignation de l'aménageur et approbation du dossier de réalisation de la ZAC                  | 1er trimestre 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 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

#### **DELIBERE**

**1° - Approuve** le dossier de création de la ZAC du Triangle à Saint Priest.

**2° - Exclut** les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

**3° - Engage** la procédure de consultation des aménageurs.

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