

Séance publique du 29 mars 2004

Délibération n° 2004-1784

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : La Tour de Salvagny

objet : **ZAC du Contal - Approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC multisite, du projet de programme des équipements publics et de la passation d'une convention publique d'aménagement avec l'Opac du Rhône**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 mars 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

De 1996 à 2000 une première phase d'études a permis de définir et de vouer le secteur du Contal, situé au contact du centre-bourg, à une urbanisation future. Pour ce faire une concertation préalable a été ouverte lors des études entre octobre 1999 et mars 2000. Le bilan de celle-ci a été approuvé par délibération du conseil de Communauté le 27 mars 2000.

Le secteur du Contal, versant nord de la commune en continuité du centre-bourg actuel est constitué de terrains agricoles. Le tènement dégagé se présente comme un amphithéâtre depuis le point le plus haut à 348 mètres (centre-ville) jusqu'au point le plus bas (330 mètres), à proximité de la RN 7. Trois paramètres résultant de cette configuration sont à prendre en compte : un contexte climatique défavorable en raison de l'exposition au vent du nord et une vue dégagée sur les monts du Lyonnais à valoriser en tenant compte de la proximité de la RN 7 dont l'ambiance sonore n'est pas négligeable.

Ainsi le site du Contal constitue une opportunité foncière intéressante pour répondre à de nombreuses préoccupations communales. En effet, la nécessaire diversification de l'habitat à la Tour de Salvagny, la recherche de solutions alternatives sur ce thème amènent à considérer ce terrain comme un site attractif.

L'objectif des collectivités (Communauté urbaine et commune de la Tour de Salvagny) est aujourd'hui d'aménager cet espace stratégique sur la base d'un projet urbain dont les objectifs visent à :

- développer l'offre de logements à proximité immédiate du centre-bourg afin de limiter l'étalement urbain,
- offrir une alternative à l'habitat individuel en proposant une mixité des formes bâties,
- privilégier des produits diversifiés (locatif libre et social, accession) et une grande variété de typologies pour plus de mixité sociale permettant ainsi le rééquilibrage de l'offre communale ;

tout en proposant des équipements d'infrastructures nécessaires au projet, à savoir :

- les voiries internes,
- les cheminements piétonniers,
- les espaces verts de proximité,
- les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Par délibération en date du 3 mars 2003, le conseil de Communauté a engagé, sur la base de ces objectifs, une procédure de concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). Cette concertation débutée le 17 mars 2003 s'est achevée le 15 février 2004. Il est proposé au conseil de Communauté de prendre acte du bilan de cette concertation par délibération séparée lors de cette même séance du 29 mars 2004 (deux observations ont été formulées à cette occasion sans remettre en cause le projet, l'une relative au statut privé de l'allée Véronique, la seconde sur la hauteur du bâtiment à l'articulation de l'îlot de la Poterie).

Le POS en vigueur, inadapté aux objectifs poursuivis par les collectivités, devrait évoluer dans le cadre d'une procédure de modification afin de permettre notamment le développement rapide de l'offre foncière pour des programmes de logements.

Les études de faisabilité ont été suivies par l'Opac du Rhône dans le cadre d'un mandat de suivi d'études autorisé par délibération du conseil de Communauté en date du 3 mars 2003. Elles ont permis de définir plus précisément le projet urbain et le parti d'aménagement.

A cette occasion, une étude d'impact a été réalisée, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, qui sera jointe au dossier de création.

Il est proposé de créer une ZAC multisite sur le périmètre joint en annexe et concernant une superficie de huit hectares.

En application de l'article R 311-6-2° alinéa du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés par voie de convention publique d'aménagement avec l'Opac du Rhône.

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 du Contal à la Tour de Salvagny seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

L'ambition de cette ZAC tient dans la volonté partagée de réaliser les programmes définis avec une qualité particulière de composition mettant en relation étroite les espaces bâtis et non bâtis, l'architecture et le paysage, les limites et les façades, l'habitat et la topographie.

Un des enjeux majeurs réside dans la nécessité de répondre aux problématiques d'orientation, de bruit et de pente, en installant des infrastructures qui viennent tisser avec l'existant, tout en initiant une démarche nouvelle en deux temps, tout d'abord d'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) et ensuite de haute qualité environnementale (HQE).

Le projet de programme global de constructions prévoit la réalisation, dans la zone, d'environ 20 750 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) répartis de la manière suivante :

- 10 600 mètres carrés de maisons en bandes ou groupées,
- 4 600 mètres carrés de maisons individuelles,
- 5 100 mètres carrés de logements collectifs,
- 450 mètres carrés d'activités.

Par ailleurs, ce programme global de constructions prévoit une part importante de logements sociaux de l'ordre de 30 % du nombre total de logements soit environ 4 320 mètres carrés de SHON répartis équitablement entre les produits en collectifs et en individuels groupés. De plus, les logements sociaux financés en PLUS-PLAI représenteront environ 75 % du nombre total de logements sociaux ; les logements financés en PLS, 25 %.

Quant aux infrastructures, il s'agira de proposer :

- des voies internes peu larges, en sens unique, intégrées au paysage,
- des cheminements piétonniers privilégiant des accès sécurisés au centre-bourg,
- des espaces de proximité avec différents usages (parcs de stationnement complémentaires, zone de tri sélectif, espaces verts et traboules piétonnes),
- un espace majeur en partie centrale comportant des ouvrages de rétention des eaux pluviales intégrés au paysage.

Le projet de programme des équipements publics concerne la réalisation des aménagements suivants :

Infrastructures						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Coût travaux (en K€ HT)	Années de réalisation
voiries	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	817	2005-2006
chemins piétonniers	aménageur	privée	Commune	ZAC	314	2005-2006
espaces publics : - piétons de proximité - parc de stationnement et tri sélectif	aménageur aménageur	privée privée	Commune Communauté urbaine	ZAC ZAC	271 299	2006 à 2008 2005-2006
espace bassin	aménageur	privée	entretien paysager : Commune	ZAC	192	2005-2006
assainissement EUEP - réseaux EU - noues et tranchées EP - bassin EP	aménageur	privée	ouvrage technique : Communauté urbaine entretien paysager : Commune	ZAC	262 393 33	2005-2006 2005-2006 2005-2006
eau potable	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	227	2005-2006
EDF-GDF	EDF-GDF	EDF-GDF	EDF-GDF	ZAC et EDF-GDF (convention à établir)	149	2005-2006
réseau mutualisé télécommunications	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	130	2005-2006
éclairage public	aménageur	privée	Commune	ZAC	273	2006-2007
total des équipements publics-infrastructures					3 693 676 € HT dont 335 789 € HT d'imprévus	

Conformément à l'article R 311-8 du code de l'urbanisme, ce projet de PEP fera l'objet d'une approbation définitive ultérieure.

Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 9 066 975 € TTC, avec des participations de la communauté urbaine de Lyon et la commune de La Tour de Salvagny, comme suit :

- communauté urbaine de Lyon 1 756 583 € TTC à prévoir sur l'exercice 2009,
- commune de La Tour de Salvagny 195 176 € TTC à prévoir sur l'exercice 2009.

Le conseil municipal de La Tour de Salvagny a délibéré sur ce dossier le 27 février 2004.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 2 février 2004 et du bureau restreint le 16 février 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles R 311-2, R 311-6-2° alinéa et R 311-8 du code de l'urbanisme ;

Vu ses délibérations en date des 27 mars 2000 et 3 mars 2003 ;

Vu la délibération du conseil municipal de La Tour de Salvagny en date du 27 février 2004 ;

Vu les articles 1585 CI 2° alinéa et 317 quater et suivants de l'annexe II du code général des impôts ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - les dossiers de création et réalisation de la ZAC multisite du Contal à La Tour de Salvagny et son bilan financier prévisionnel,

b) - le projet de programme global de constructions,

c) - le projet du programme des équipements publics,

d) - le versement par la Communauté urbaine d'une participation prévisionnelle à l'équilibre du bilan, d'un montant de 1 756 583 € TTC à verser en 2009.

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

3° - Accepte le mode de réalisation confiant l'aménagement et l'équipement de la ZAC à l'Opac du Rhône, par voie de convention publique d'aménagement.

4° - Sollicite monsieur le préfet concernant un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) au bénéfice de la Communauté urbaine ou de son aménageur.

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