

Séance publique du 1 mars 2006

Délibération n° 2006-3213

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Caluire et Cuire

objet : **ZAC du Centre - Bilan de la concertation - Création de la ZAC - Lancement de la procédure de consultation d'aménageurs - Individualisation d'autorisation de programme complémentaire pour le foncier et les études d'avant-projet**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 7 février 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le contexte

Le 7 juillet 2003, le conseil de Communauté a approuvé les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dans le centre de Caluire et Cuire et les modalités de la concertation préalable, en application de l'article L 300-2 alinéas a et b du code de l'urbanisme. Lors de cette séance, le Conseil a également autorisé le lancement du programme d'études de faisabilité et d'acquisitions foncières et individualisé une première autorisation de programme de 900 000 € pour les acquisitions foncières.

Le périmètre de concertation est délimité par :

- l'avenue Pierre Terrasse, au sud,
- la rue Jean Moulin, à l'ouest,
- le chemin de Crépieux, au nord,
- la voie de la Dombes, à l'est.

Les objectifs visés par la commune de Caluire et Cuire et la Communauté urbaine portent notamment sur :

- l'amélioration de la qualité de vie du centre historique et la mise en valeur du patrimoine naturel existant,
- le développement du potentiel commercial et habitat,
- la création d'espaces publics fédérateurs autour de l'église et des commerces,
- l'amélioration de la trame des cheminements pour piétons, notamment vers la voie de la Dombes.

Les études de faisabilité ont été lancées au mois d'avril 2004, elles concernaient la définition d'un schéma de composition urbaine, l'analyse du marché de l'immobilier en matière d'habitat et de commerce ainsi que l'organisation des circulations et déplacements.

Cette phase d'études de faisabilité s'est traduite par la formalisation d'un plan de composition urbaine sur lequel les habitants de Caluire et Cuire ont été amenés à se prononcer lors d'une réunion publique en mairie le 6 juin 2005.

Ce dispositif de concertation a été complété par une exposition en mairie de Caluire et Cuire qui s'est déroulée du 7 juin au 30 septembre 2005.

Le projet urbain qui a été présenté à la population se développe selon les principes suivants :

- l'amélioration des conditions de circulation :

- . la rue Jean Moulin sera retraitée afin de réduire le trafic et améliorer le confort des piétons,
- . la rue des Anciens Combattants d'Afrique du Nord sera repositionnée dans l'axe de la rue Sangnier,

- la constitution d'un tissu urbain cohérent avec le site en prenant en compte le patrimoine bâti existant et en proposant des constructions neuves de hauteur modérée,
- la création d'espaces publics répondant aux attentes des habitants du quartier :
 - . une place de centre-bourg,
 - . un mail piétons planté permettant de rejoindre la voie de la Dombes,
 - . des espaces de détente et de proximité ;
- la réorganisation du stationnement visant à couvrir l'ensemble des besoins en rééquilibrant l'offre, notamment, par rapport aux implantations commerciales,
- la réalisation de cheminements pour piétons et cyclistes de manière à apporter une alternative à l'usage de la voiture.

Les programmes de constructions envisagés dans le site permettront de constituer une offre diversifiée. Ils se répartissent entre logements, commerces et activités pour une capacité totale d'environ 20 200 mètres carrés, sur la base d'un épannelage variant de R + 1 à R + 4.

Le dispositif de concertation s'est achevé le 30 septembre 2005.

Le bilan de la concertation

Le bilan de concertation issu du cahier de concertation a recueilli les observations et questions de 96 personnes et associations, reflétant les débats et questions de la réunion publique du 6 juin 2005. Sur l'ensemble du cahier de concertation :

- 48 personnes ont émis un avis neutre,
- 31 personnes un avis positif,
- 13 personnes un avis négatif,
- 4 personnes ont fait des remarques ne correspondant pas au sujet.

De manière générale, on peut classer les observations et questions écrites en 11 thèmes, ainsi :

- 35 personnes se sont prononcées sur le thème de la circulation,
- 33 personnes se sont prononcées sur le thème du stationnement,
- 15 personnes se sont prononcées sur le thème du projet urbain,
- 14 personnes se sont prononcées sur le thème des modes doux,
- 12 personnes se sont prononcées sur le thème du commerce,
- 12 personnes se sont prononcées sur le thème des transports en commun,
- 8 personnes se sont prononcées sur le thème de la communication du projet,
- 7 personnes se sont prononcées sur le thème des constructions,
- 2 personnes se sont prononcées sur le thème du handicap,
- 1 personne s'est prononcée sur le thème du développement durable.

Les tableaux joints en annexe compilent les observations et questions écrites au cahier et les réponses apportées.

Les remarques et questions formulées par le public n'ont pas remis en question le projet présenté. Il est donc proposé de maintenir le projet dans ses principes de composition urbaine et dans son programme tels que présentés pendant la concertation.

La création de la ZAC du Centre

A l'issue de cette concertation, le projet n'étant pas remis en cause, l'étape de la création de la ZAC permet, d'une part, d'engager les études techniques, d'autre part, de mettre en œuvre une politique active de négociations foncières.

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, un plan de délimitation du périmètre et l'étude d'impact réalisée sur la base du projet soumis à la concertation. Il précise la situation de la ZAC au regard de la taxe locale d'équipement (TLE) et indique le mode de réalisation de la zone choisie :

- 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 Centre à Caluire et Cuire seront exclues du champ d'application de la TLE,

- en application de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, l'attribution des concessions d'aménagement est désormais soumise à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par un décret en conseil d'Etat. En l'absence de la parution des décrets correspondants, la Communauté urbaine a défini elle-même un schéma de passation de nature à respecter les principes de mise en concurrence, conformément aux principes du droit communautaire.

Le projet de programme global des constructions prévoit la réalisation dans le périmètre de la ZAC :

- d'environ 16 000 mètres carrés de logements dont :
 - . environ 4 700 mètres carrés de SHON locatif social (PLUS et PLS),
 - . environ 1 100 mètres carrés de SHON locatif intermédiaire,
 - . environ 3 100 mètres carrés de SHON locatif libre,
 - . environ 2 100 mètres carrés de SHON accession intermédiaire,
 - . environ 5 000 mètres carrés de SHON accession libre ;
- d'environ 4 200 mètres carrés de SHON commerces et activités.

Le contenu du plan local d'urbanisme (PLU) sera modifié afin de permettre la réalisation de cette opération et notamment de reporter les emprises des espaces publics.

Enfin, un marché à procédure adaptée va être lancé pour désigner une équipe de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de l'avant-projet des espaces publics, avant-projet nécessaire pour alimenter le dossier de consultation des aménageurs. Les honoraires de maîtrise d'œuvre pour la phase avant-projet sont évalués à 180 000 €.

Les acquisitions foncières

Compte tenu du constat de forte mutabilité du foncier dans le site et afin de sauvegarder la cohérence d'aménagement de ce secteur, il est proposé au Conseil de poursuivre une politique active d'acquisitions foncières, dont les besoins peuvent être estimés à 1 800 000 €, dans l'attente de la désignation de l'aménageur.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 19 décembre 2005 et du Bureau le 9 janvier 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - le bilan de concertation préalable à la création d'une ZAC dans le centre de Caluire et Cuire,
- b) - le dossier de création de la ZAC du Centre dans cette commune,
- c) - la poursuite d'une politique active de maîtrise foncière.

2° - Maintient le projet d'aménagement dans ses principes de composition urbaine et dans son programme présentés lors de la concertation.

3° - Exclut les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC du champ d'application de la TLE.

4° - Engage la procédure de sélection des aménageurs et le lancement des études pour la phase avant-projet.

5° - L'autorisation de programme individualisée le 7 juillet 2003 pour l'opération n° 760 - Caluire et Cuire - ZAC du Centre, est complétée pour les honoraires de maîtrise d'œuvre (phase avant-projet) et les acquisitions foncières, d'un montant total de 1 980 000 € en dépenses, selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

- 1 080 000 € en 2006,
- 450 000 € en 2007,
- 450 000 € en 2008.

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