

Séance publique du 20 septembre 2004

Délibération n° 2004-2105

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Fontaines sur Saône

objet : **ZAC de La Norechal - Approbation du dossier de réalisation, 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 1 septembre 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

La commune de Fontaines sur Saône a connu un fort développement à la fin des années 1950, sous forme d'une urbanisation d'immeubles collectifs implantés sur d'anciennes propriétés bourgeoises, à proximité immédiate du centre-bourg.

La résidence de La Norechal, qui occupe 3,5 hectares en centre-ville, en est la principale illustration. Cela s'est traduit par la construction de trois barres de logements, dont l'architecture, en rupture avec les maisons de ville du centre-bourg, a un fort impact sur le paysage.

Ce quartier comprenant environ 300 logements sociaux, propriété de l'Opac du Rhône, souffre de la coupure urbaine et sociale avec le centre ancien, en raison de la topographie collinaire, d'une part, et de la concentration d'un habitat social qui accueille une population rencontrant souvent des conditions économiques précaires, d'autre part.

Le quartier de La Norechal est inscrit au contrat de ville 2000-2006 en catégorie 1, qui concerne des quartiers qui cumulent des handicaps sociaux et urbains lourds, nécessitant une restructuration urbaine lourde et un dispositif social transversal.

Depuis plusieurs années, la commune de Fontaines sur Saône, en collaboration avec la communauté urbaine de Lyon, l'Opac du Rhône et l'Etat a engagé une réflexion sur le devenir à long terme du cœur de la Commune.

Cette réflexion a conduit à l'élaboration d'un projet urbain global qui s'inscrit dans les perspectives d'un développement durable, répond de façon concrète aux exigences de la loi solidarité et renouvellement urbain dite loi SRU et traduit les objectifs généraux du contrat de ville 2000-2006.

La surface importante de la résidence permet d'engager une transformation en profondeur du site.

Les études de faisabilité ont été suivies par l'Opac du Rhône dans le cadre d'un mandat de suivi d'études. Elles ont permis de définir plus précisément le projet urbain et le parti d'aménagement.

Les objectifs poursuivis peuvent se décliner ainsi :

- mise en œuvre d'un programme de démolition-reconstruction

L'Opac du Rhône a constaté qu'une réhabilitation lourde, extrêmement coûteuse financièrement, ne perdurerait pas et surtout ne permettrait pas de répondre aux aspirations des habitants.

En accord avec l'Etat, la commune de Fontaines sur Saône, le département du Rhône et la Communauté urbaine, l'Opac du Rhône a choisi d'orienter le projet vers une démolition-reconstruction.

La totalité des 290 logements sociaux existant actuellement sur le site de La Norechal serait démolie (immeubles A, B et C).

- désenclavement du site par la création de voies raccordées sur les rues existantes (Gambetta et Rousseau)

A terme, le rôle des voies du centre-ville devra évoluer : les pôles scolaires, d'habitat et de commerces impliquent certes une accessibilité pour les véhicules, mais qui devra être limitée aux trafics internes.

Deux nouvelles rues seront créées au cœur du site ; elles permettront d'irriguer le quartier nouvellement recomposé.

- réorganisation des espaces publics en lien avec le centre-bourg pour sécuriser les déplacements des piétons

Le centre-bourg rassemble la plus grande partie des équipements publics, ainsi que le petit commerce traditionnel. Ces activités et équipements, qui témoignent d'une attractivité non négligeable du centre, ne sont pas relayés par un espace public majeur, reconnu et partagé par tous les habitants.

Le projet de renouvellement urbain de La Norechal offre l'opportunité de créer un espace public fédérateur, central et ouvert sur le vieux bourg et de créer des parcours piétons plus sécurisés et plus confortables.

- maintien d'une capacité de stationnement public

Actuellement, le site offre une capacité de stationnement d'environ 125 places, comprenant indistinctement les parcs de stationnement des habitants de La Norechal et le stationnement public proprement dit.

A terme, le stationnement des résidents sera prévu en sous-sol des futurs bâtiments.

Le stationnement public sera réparti sur l'ensemble du secteur de La Norechal : une capacité importante sera intégrée au futur projet de place publique et le reste des places pourra être réalisé en bordure des voies existantes et des futures voies du quartier.

Ce projet préconise, en remplacement des 290 logements sociaux existants actuellement sur le site, la construction de 170 logements sociaux neufs, la réalisation d'une offre en mixité (locatif libre et accession à la propriété) et le réaménagement de l'ensemble du site visant à promouvoir une qualité urbaine et architecturale, une intégration urbaine et sociale de ce quartier.

Par délibération en date du 3 mars 2003, le conseil de Communauté a engagé, sur la base des objectifs précités, une procédure de concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Cette concertation a débuté le 28 avril 2003 et s'est achevée le 1er juin 2004.

Les remarques et questions formulées lors de la phase de concertation ne remettaient pas en question le projet tel que présenté ; le conseil de Communauté, le 12 juillet 2004, a décidé de clore la concertation et de créer la ZAC de La Norechal.

Le programme constructible de la ZAC se réalisera dans le cadre d'un futur zonage PLU, dès lors que ce dernier aura été approuvé par la Collectivité.

L'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés par voie de convention publique d'aménagement avec l'Opac du Rhône.

Le projet de programme global des constructions prévoit la réalisation, dans le périmètre de la ZAC, d'environ 26 400 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) se répartissant comme suit :

- 15 200 mètres carrés de logements locatifs sociaux (170 logements environ),
- 4 500 mètres carrés de logements en accession à la propriété (45 logements environ),
- 6 700 mètres carrés de logements locatifs libres (67 logements environ).

La capacité totale de la nouvelle offre de logements sur le site de La Norechal se situe entre 280 et 290 logements, elle privilégiera une forme urbaine globale qui permettra de supprimer la coupure entre le centre-bourg historique et le nouveau quartier.

Le programme des équipements publics porterait sur la réalisation des voiries, espaces publics et réseaux suivants :

Infrastructures						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Coût travaux (en K€ HT)	Années de réalisation
création d'une place publique	Opac du Rhône	privée	Communauté urbaine	ZAC	478 372	2009-2010
aménagement du parc de la mairie	Opac du Rhône	privée	commune de Fontaines sur Saône	ZAC	118 576	2008
requalification de la rue Gambetta	Opac du Rhône	privée	Communauté urbaine	ZAC	202 217	2009-2010
requalification de la rue Rousseau	Opac du Rhône	privée	Conseil général	ZAC	241 960	2009-2010
requalification de la place de la Liberté	Opac du Rhône	privée	Conseil général	ZAC	127 384	2009-2010
création de voies de desserte interne et aménagement des abords du groupe scolaire	Opac du Rhône	privée	Communauté urbaine	ZAC	1 213 990	2008-2010
aménagement d'une promenade belvédère	Opac du Rhône	privée	commune de Fontaines sur Saône	ZAC	140 179	2008
réalisation de promenades piétonnes	Opac du Rhône	privée	commune de Fontaines sur Saône	ZAC	128 190	2009-2010
assainissement	Opac du Rhône	privée	Communauté urbaine	ZAC	179 800	2009
eau potable et défense incendie	Opac du Rhône	privée	Communauté urbaine	ZAC	455 700	2007
eaux pluviales	Opac du Rhône	privée	Communauté urbaine	ZAC	583 340	2008-2010
EDF-GDF	EDF-GDF	EDF-GDF	EDF-GDF	ZAC et EDF-GDF (convention à établir)	51 800	2010
réseau mutualisé de télécommunications	Opac du Rhône	privée	concessionnaires de réseaux	ZAC	46 582	2008-2009
éclairage public	Opac du Rhône	privée	commune de Fontaines sur Saône	ZAC	241 430	2010

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

La ZAC de La Norechal s'inscrit dans le cadre global d'une opération de renouvellement urbain (ORU), comprenant un programme de démolitions, le relogement des habitants concernés par les démolitions d'immeubles, la reconstitution de l'offre de logements démolis et un programme de travaux d'accompagnement.

A ce titre, la commune de Fontaines sur Saône et la Communauté urbaine ont sollicité l'Agence nationale pour le renouvellement urbain (Anru), l'Etat, la région Rhône-Alpes et le conseil général du Rhône pour participer financièrement à la réalisation de cette opération.

Pour la Communauté urbaine, les crédits nécessaires à cette opération qui figure au plan de mandat relèvent des budgets de la politique de la ville.

Le bilan prévisionnel de la ZAC s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 7 008 509 € HT, soit 7 804 150 € TTC, avec des participations de la communauté urbaine de Lyon et de la commune de Fontaines sur Saône, comme suit :

Dépenses			Recettes		
Nature	en € HT	en € TTC	Nature	en € HT	en € TTC
libération des sols (apport foncier Ville valeur 915 KF)	0	0	charges foncières	2 505 000	2 747 550
travaux	4 589 815	5 489 419	subvention participations Collectivités :		
étude-frais-rémunération aménageur	2 418 694	2 314 731	- Anru	2 831 268	3 056 600
			- Communauté urbaine	1 672 241	2 000 000
			- commune(apport fon- cier Ville valeur 915 k€)	0	0
total	7 008 509	7 804 150	total	7 008 509	7 804 150

Le projet de programme des équipements publics (PEP) définitif pourra être soumis au vote des assemblées communautaire et communale dès l'approbation du plan local d'urbanisme prévu pour mai 2005.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 14 juin 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations en date des 3 mars 2003 et 12 juillet 2004 ;

Vu l'article R 311-8 du code de l'urbanisme ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant qu'il convient de corriger le bilan simplifié de la ZAC figurant en page n° 4 du projet de délibération susvisé, comme suit :

Dépenses	En € HT	En € TTC
travaux	4 589 815	5 489 419
étude-frais-rémunération aménageur	1 897 440	2 236 586
TVA irrécupérable	521 254	
total des dépenses	7 008 509	7 804 150

En effet, le montant de la TVA irrécupérable avait par erreur été globalisée avec le poste "études-frais-rémunération aménageur" ;

DELIBERE

1° - Accepte les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

2° - Approuve :

- le dossier de réalisation de la ZAC de La Norechal et notamment son bilan prévisionnel,
- le projet de programme des équipements publics,
- le versement par la communauté urbaine de Lyon d'une participation prévisionnelle à l'équilibre du bilan, d'un montant de 2 000 000 € à verser pour moitié en 2009 et pour moitié en 2010,
- la passation d'une convention publique d'aménagement avec l'Opac du Rhône lui confiant l'aménagement et l'équipement de la ZAC.

3° - Autorise monsieur le président à signer la convention correspondante.

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