

Séance publique du 12 juillet 2004

Délibération n° 2004-2009

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Fontaines sur Saône

objet : **Résidence de La Norenchal - Opération de renouvellement urbain (ORU) - Création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) - Clôture de la concertation**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 juin 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 Norenchal, 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, d'une part, de la topographie collinaire, d'autre part, de la concentration d'un habitat social qui accueille une population rencontrant souvent des conditions économiques précaires.

La résidence a mal vieilli malgré une réhabilitation conduite sur la période 1985-1989.

Les aménagements intérieurs ainsi que les équipements collectifs aux logements sont vétustes et ne correspondent plus aux normes de confort actuelles.

De par leur typologie et leur surface, les logements sont inadaptés à la demande actuelle.

La répartition des types de logement par bâtiment génère des conflits de voisinage : les bâtiments A et C n'accueillent que des appartements de types T3-T4 mono-orientation et le bâtiment B accueille des T2 et des T5.

La liaison avec le centre-bourg se fait difficilement. La résidence de La Norenchal est enclavée derrière ses murs de soutènement, les seuls accès se trouvent sur l'avenue Simon Rousseau et au début de la rue Gambetta.

Ce manque de liaison met à l'écart non seulement la résidence de La Norenchal mais également le parc situé derrière la mairie.

L'ensemble de ces facteurs, auxquels s'ajoute la confusion dans l'organisation des espaces (parcs de stationnement et aires de jeux) ont conduit à la détérioration progressive de l'image de la résidence et à sa stigmatisation par rapport au reste du centre-ville.

Malgré les atouts certains du quartier et son fort potentiel lié à la proximité du centre-bourg et des équipements scolaires, malgré également la réfection des espaces de proximité et la création d'aires de jeux pour les enfants en 2000-2002, cette image négative est très ancrée dans la population.

Le quartier de La Norenchal 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, 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 et 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.

Il s'agit aujourd'hui d'enrayer les dysfonctionnements urbains et sociaux auxquels ce quartier est confronté, ce qui suppose de repenser, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, l'écriture et la vie de ce site dans le centre-bourg de Fontaines sur Saône, en réponse aux aspirations des habitants, tout en recherchant une mixité sociale.

Les études de faisabilité ont été conduites 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 :

- *la 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 existants actuellement sur le site de La Norenchal serait démolie (immeubles A, B et C). Cette offre de logement social serait reconstituée comme suit :

- 230 logements sociaux sur le bassin d'habitat :

. 190 logements sociaux selon les termes du protocole d'accord sur le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux dans le bassin d'habitat du val de Saône signé le 15 mai 2003. Cet accord vise à permettre un rééquilibrage de l'offre de logements sociaux dans le bassin d'habitat et prévoit la construction de 130 logements sociaux sur le site de La Norenchal, 30 logements sociaux sur la commune de Fontaines sur Saône et 30 logements sociaux répartis sur les communes de Cailloux sur Fontaines, Caluire et Cuire, Collonges au Mont d'Or, Fleurieu sur Saône, Fontaines Saint Martin, Saint Romain au Mont d'Or, Sathonay Village sur une période de 5 ans,

. 40 logements sociaux correspondant à la reconstitution de l'offre du bâtiment B sur le site de La Norenchal ;

- 63 logements sociaux sur le reste de l'agglomération dans des secteurs identifiés en déficit de logement social, conformément au dossier de reconstitution de l'offre de l'ensemble des opérations de démolition-reconstruction de l'agglomération, en cours d'instruction par l'ANRU ;

- *le 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 liaison 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 ces 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 résidence de La Norenchal offre l'opportunité de créer un espace public fédérateur, central et ouvert sur le vieux bourg et de créer des parcours pour 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 résidence de La Norenchal 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 Norenchal : 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, qui a reçu l'agrément des partenaires lors du comité de pilotage le 29 mars 2004, 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.

Ce projet doit contribuer de façon positive à l'évolution de la ville, permettre une réelle mixité et proposer une offre d'habitat respectant les principes de base d'une économie durable.

Il est envisagé de réaliser cette opération dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dont le projet de périmètre est joint en annexe et représente une superficie d'environ 3,5 hectares.

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 ZAC.

Cette concertation a débuté le 28 avril 2003 :

- 27 remarques ont été exprimées sur les registres mis à disposition à cet effet, émanant de résidents de La Norenchal et d'habitants d'autres quartiers de Fontaines sur Saône,
- 25 d'entre elles concernent le projet et sont présentées ci-après,
- 2 ne sont pas du ressort du projet urbain et ne sont donc pas répertoriées dans le tableau ci-joint.

Thèmes abordés	Points positifs	Questionnements
projet urbain	<p>projet ambitieux, qui offre des perspectives de qualité de vie agréable</p> <p>nette amélioration du cadre de vie</p> <p>projet indispensable à la survie et à l'avenir de Fontaines sur Saône</p>	<p>pourquoi ne pas remplacer l'îlot Liberté par un rond-point ou une place pour aérer le centre du village ?</p> <p>inquiétudes sur la construction attenante à l'îlot Liberté : les maisons de ville sont elles nécessaires ?</p>

circulation	projet qui favorise le cheminement des piétons et limite la place des véhicules	comment combattre les excès de vitesse sur les voies structurantes ? fermer la rue piétonne pour les riverains manque de définition des sens de circulation
sécurité routière		carrefour Gambetta-Rousseau dangereux : est-il prévu un rond-point ? des sens de circulation avec priorités ? risques d'accidents en sortie de garage sur l'avenue Rousseau (23 à 27)
stationnement		insuffisance des parcs de stationnement manque de définition du nombre de places de stationnement et de leur localisation pour les commerces ; la place est en réalité un parc de stationnement, un parc de stationnement est-il nécessaire à cet endroit ?
espaces publics	Le projet fait une part satisfaisante aux espaces verts	manque de définition et de précision des espaces publics
espaces verts et aires de jeux		espaces verts limités au profit du béton et des voitures devenir des arbres existants
lisibilité de la maquette		manque de repères de la maquette, secteur Ferry-Gambetta comporte des erreurs

La commune de Fontaines sur Saône et la Communauté urbaine ont souhaité faire un retour des observations formulées par la population sur le registre d'enquête, au cours d'une réunion publique qui s'est tenue le 28 avril dernier.

Les remarques et les questions formulées lors de la phase de concertation ne remettent pas en question le projet tel que présenté ; aussi, les collectivités ont-elles décidées de clore la concertation afin de permettre le lancement de la phase opérationnelle.

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 1 585 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 de La Norenchal à Fontaines sur Saône seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

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 Norenchal 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.

La ZAC de La Norenchal s'inscrit dans le cadre global d'une opération de renouvellement urbain, comprenant un programme de démolitions, le relogement des habitants concernés par les démolitions d'immeuble, 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 la rénovation urbaine (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 politique de la ville.

En résumé, les financements pour l'opération globale s'établiraient sur un total de 36 982 000 € TTC. La répartition par organisme financeur est la suivante :

- Agence nationale pour la rénovation urbaine	11 427 000 €
- département du Rhône	2 372 000 €
- Communauté urbaine	2 177 000 €
(dont 2 000 000 € au titre de la ZAC et 177 000 € au titre de la conduite de projet)	
- commune de Fontaines sur Saône	302 000 €
(auquel il faut rajouter le foncier propriété de la Commune évalué à 915 000 € et qui sera mis à disposition dans le cadre de l'opération d'aménagement)	
- Opac du Rhône	17 704 000 €
. dont fonds propres	4 919 000 €
. dont prêt CDC	12 785 000 €
- cessions de charges foncières	2 748 000 €
- région Rhône-Alpes	174 000 €
- récupération de TVA sur l'opération d'aménagement	78 000 €

La part de l'opération de ZAC, au regard du bilan global de l'opération de renouvellement urbain, représenterait un montant prévisionnel de dépenses de 7 008 509 € HT, soit 7 804 150 € TTC, comprenant :

- l'ensemble des travaux de viabilité et d'aménagement du site,
- les honoraires de maîtrise d'œuvre,
- la rémunération de l'Opac du Rhône, futur aménageur,
- les frais financiers et de gestion.

En contrepartie de ces dépenses, le bilan prévisionnel d'aménagement prévoirait en recettes :

- la vente des charges foncières à hauteur de 2 505 000 € HT, soit 2 747 550 € TTC,
- une subvention de l'Agence nationale pour le renouvellement urbain à hauteur de 3 056 600 €,
- une participation d'équilibre de la Communauté urbaine à hauteur de 2 000 000 €.

Ce bilan sera présenté au Conseil dans sa version détaillée lors de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

Le conseil municipal de Fontaines sur Saône a délibéré sur ce dossier lors de sa séance du 24 juin 2004.

Le dossier de réalisation et le projet de programme des équipements publics (PEP) pourraient être soumis aux délibérations du conseil municipal de Fontaines sur Saône et du conseil de Communauté lors de leurs séances respectives en septembre 2004.

Le projet de programme des équipements publics (PEP) définitif pourra être soumis au vote des mêmes assemblées 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 lors de sa réunion du 24 mai 2004 et du Bureau restreint du 14 juin 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'article R 311-6 -2° alinéa- du code de l'urbanisme ;

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

Vu sa délibération en date du 3 mars 2003 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Prend acte du bilan de la concertation préalable à la création d'une ZAC sur le site de La Norenchal à Fontaines sur Saône.

2° - Approuve le dossier de création de la ZAC de La Norenchal à Fontaines sur Saône.

3° - Décide que les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de La Norenchal à Fontaines sur Saône seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE), conformément à l'article 1585 CI -2° alinéa- du code général des impôts et des articles 317 quater et suivants de l'annexe II dudit code.

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