

Le Conseil,

Vu le rapport du 16 juin 1999, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Par délibération en date du 29 septembre 1997, vous avez émis un avis favorable à l'ouverture de la concertation pour le projet de la ZAC "La Mendillonne" à Saint Germain au Mont d'Or, en acceptant les modalités de la concertation proposée et les objectifs d'aménagement poursuivis dans ce secteur.

Les cahiers de concertation, laissés à la disposition du public à la mairie de Saint Germain au Mont d'Or et à la communauté urbaine de Lyon, ont permis d'enregistrer deux observations :

- la première est une interrogation sur l'objectif de centralité que pourra atteindre l'opération et sur la pertinence d'urbaniser un espace agricole de qualité,
- la seconde recommande de conforter la structure commerciale par l'arrivée de nouveaux commerces pour animer la commune.

Ces observations ont été prises en compte dans le projet : la situation géographique de l'opération, entre le bourg ancien, les cités ex-SNCF et la gare, lui confère une position centrale de fait accentuée par la proximité immédiate de la mairie. Cette centralité sera renforcée par la diversité des fonctions urbaines (habitat et activités) et des types d'habitat (collectif, individuel groupé et isolé) prévue par l'opération d'aménagement. La qualité de traitement des espaces naturels et urbains est également une préoccupation première : le vallon sera aménagé en parc urbain, les boisements faisant transition entre le plateau et le vallon seront conservés et tous les espaces en gestion publique future feront l'objet d'une conception unique pour favoriser cette qualité.

Cette opération a bien pour objectifs de créer une véritable centralité autour de la mairie, de revitaliser le tissu économique et social et de diversifier l'habitat en favorisant la mixité.

Par délibération en date du 21 décembre 1998, vous avez arrêté le plan d'aménagement de zone (PAZ) élaboré avec l'association des services de l'Etat avant sa mise à l'enquête publique.

Le projet de la ZAC "de la Mendillonne" couvre une superficie de 8 hectares environ.

Le site est délimité comme suit :

- à l'ouest, par la RD 16 E,
- au sud, par le chemin de la Mendillonne,
- au nord et à l'est, par la voie SNCF et une zone ND au plan d'occupation des sols (POS).

Le PAZ prévoit la réalisation de 20 470 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON), répartis comme suit :

- 6 450 mètres carrés de SHON, pour les logements collectifs,
- 11 820 mètres carrés de SHON, pour les maisons individuelles,
- 2 200 mètres carrés de SHON de locaux à usages professionnel et commercial,
- divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Concernant l'habitat, le programme mixte prévisionnel pourrait comprendre :

- 39 maisons isolées, en accession à la propriété,
- 32 maisons groupées, en accession à la propriété,

- 49 logements collectifs locatifs en prêt locatif aidé (PLA),
- 16 logements collectifs en accession à la propriété.

Le programme des équipements publics (PEP) prévoit de répartir comme suit la réalisation des équipements :

- équipements primaires :

. communauté urbaine de Lyon places publiques, voiries, équipements liés à l'assainissement et au ruissellement	7,155 MF HT
. commune de Saint Germain au Mont d'Or éclairage public	0,200 MF HT

- équipements secondaires :

. société Beylat Aménagement voiries et chemins piétonniers, accès et parc de stationnement desservant les commerces, parc paysager	6,600 MF HT
. société d'aménagement Beylat et concessionnaires de réseaux réseaux EDF-GDF, téléphone, eau potable	0,500 MF HT

Les constructions édifiées dans la ZAC devant être exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement, en vertu de l'article 317 quater du code général des impôts, le futur aménageur et les concessionnaires de réseaux participeraient donc au financement des équipements publics à hauteur de 7,1 MF HT.

Le PAZ de la ZAC "de la Mendillonne" a été soumis, conformément à la législation en vigueur, à une enquête publique du 15 février au 15 mars 1999.

Les observations consignées sur les registres d'enquête ouverts à la mairie et à la communauté urbaine de Lyon ne mettant pas en cause le principe de l'opération, monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la réalisation du projet. Il a noté que ce dernier est surveillé et garanti par l'architecte-conseil des Monts d'Or et le service départemental de l'architecture et du patrimoine. Afin de permettre une amélioration de l'opération, il sera procédé à une adaptation mineure du PAZ qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet. En effet, l'évolution des études du programme de construction des immeubles de l'OPAC du Rhône induit une légère modification de la répartition de la SHON entre deux secteurs de même nature de construction (secteurs HC 1 et HC 2 destinés à l'habitat collectif).

La SHON autorisée du secteur HC 1 serait ramenée de 5 400 à 4 650 mètres carrés, tandis que celle du secteur HC 2 serait portée de 1 650 à 2 400 mètres carrés. Cette redistribution mineure n'entraîne pas d'augmentation de la SHON totale autorisée dans la ZAC.

L'opération serait conduite et réalisée dans le cadre d'une ZAC conventionnée. La convention d'aménagement à conclure sera passée entre la communauté urbaine de Lyon et la société Beylat Aménagement. Cette dernière procéderait, selon les termes de la convention, à l'équipement de la zone, conformément au PAZ et au PEP.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération s'établit à 19,874 MF HT.

Le conseil municipal de Saint Germain au Mont d'Or devrait délibérer sur ce dossier dans sa séance du 24 juin 1999 ;

B - Propose de délibérer comme suit ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations en date des 29 septembre 1997 et 21 décembre 1998 ;

Vu l'article 317 quater du code général des impôts ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 février au 15 mars 1999 ;

Vu l'avis favorable de monsieur le commissaire-enquêteur ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint Germain au Mont d'Or en date du 24 juin 1999 ;

Oùï l'avis de sa commission urbanisme, habitat et développement social ;

DELIBERE

1° - Prend acte du bilan de la concertation ouverte depuis le 29 septembre 1997.

2° - Crée la ZAC "de la Mendillonne" en arrêtant son périmètre tel qu'il figure au dossier de création.

3° - Exclut les constructions réalisées à l'intérieur de la zone du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE), conformément à l'article 317 quater du code général des impôts.

4° - Approuve le plan d'aménagement de zone (document graphique et règlement) et ses adaptations mineures, le programme des équipements publics et le bilan financier prévisionnel.

5° - Autorise monsieur le président à signer la convention confiant la réalisation de cette opération à la société Beylat Aménagement.

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