N° 1998-3075 - urbanisme, habitat et développement social - Saint Priest - Porte des Alpes - ZAC "Les Hauts de Feuilly" - Création - Mise en élaboration d'un plan d'aménagement de zone - Convention de concession à la SERL - Département développement urbain - Direction des projets urbains - Service de l'urbanisme opérationnel -

Le Conseil,

Vu le rapport du 25 juin 1998, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Par délibération en date du 20 octobre 1997, le conseil de communauté a étendu la concertation sur un secteur de 15 hectares, compris entre les limites du futur parc technologique et la partie nord de la commune de Saint Priest.

Les objectifs poursuivis visent à :

- affirmer la vocation de ce site comme lieu d'accueil d'un habitat de moyen-haut de gamme à caractère innovant,
- assurer une jonction cohérente entre les quartiers d'habitations situés au contact de la forêt de Long de Feuilly en création et le bâti existant,
- développer une qualité urbaine et paysagère au travers des espaces collectifs et publics,
- réaliser, dans le secteur de Revaison des Brigondes, un système d'assainissement par rétention et infiltration des eaux pluviales du secteur.

Le bilan de la concertation a été effectué lors de la séance du 20 avril 1998.

Ce territoire, à vocation d'habitat, pourrait être réalisé en trois phases :

- une première phase, d'une superficie de 13 hectares et située en partie centrale, pourrait être engagée immédiatement, compte tenu des enjeux de qualité urbaine recherchée et de l'accroche à l'existant, sous la forme d'une ZAC concédée à la SERL, en application de l'article R 331-4-1 du code de l'urbanisme,

- les autres phases pourrait être développées dans un horizon plus lointain, selon le mode opérationnel de ZAC concédées ou conventionnées.

Cette première opération, dénommée "Les Hauts de Feuilly", est délimitée :

- à l'ouest, par le chemin de Long de Feuilly,
- à l'est, par la rue de l'Aviation,
- au nord, par les limites du parc technologique ZAC "Secteur Feuilly",
- au sud, par les franges de l'urbanisation existante.

Le programme global de construction de la ZAC "Les Hauts de Feuilly", tel que défini par l'article R 311-5 du code de l'urbanisme prévoit la réalisation de près de 143 logements répartis comme suit :

- 70 maisons de ville	soit 6 500 mètres carrés de SHON,
- 16 maisons patios	soit 1 500 mètres carrés de SHON,
- 6 maisons de parc	soit 50 logements environ et 4 700 mètres carrés SHON
- 3 lots libres	pour 500 mètres carrés SHON.

Un plan d'aménagement de zone (PAZ) serait élaboré conformément aux articles R 311-10-4 et R 311-12 du code de l'urbanisme, en association avec les services de l'Etat.

Messieurs les présidents des conseils régional et général seraient associés s'ils le souhaitaient.

Le projet de PAZ serait soumis pour avis aux chambres consulaires. Puis conformément à l'article R 311-12 du code de l'urbanisme, il ferait l'objet d'une enquête publique.

Par ailleurs, les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de cette opération seraient, en vertu de l'article 1585 A du code général des impôts, exclus du champ d'application de la taxe locale d'équipement.

L'aménagement et l'équipement de ce secteur seraient confiés à la SERL par voie de concession.

Dans un premier temps, cette concession d'aménagement, fixée pour une durée d'un an, définirait et limiterait les missions du concessionnaire aux missions préparatoires à la phase de réalisation.

Ces missions portent sur les éléments suivants :

missions confiées à des tiers :

- levés topographiques et divers	200 000 F
- études techniques d'infrastructures (VRD niveau APS + études sols)	650 000 F
- études d'urbanisme	410 000 F
. élaboration PAZ + règlement	
. cahier des charges architecturales et paysagères	
- précommercialisation	50 000 F
. consultation promoteurs	
- sondages archéologiques (en cas de besoin)	1 000 000 F
- frais divers (tirages...)	80 000 F
- montant total hors taxes	2 390 000 F

missions réalisées par la SERL :

- pilotage, coordination études et autres projets,
- réalisation mission Porte des Alpes,
- montage du dossier de réalisation de ZAC,
- cahier des charges de cession de terrain, prescriptions
- techniques, phasage, bilans,
- foncier - acquisitions amiables et constitution d'un dossier de DUP + enquête parcellaire,
- précommercialisation - contact promoteur + cahier des charges de consultation.

- montant total hors taxes 372 000 F

Le coût de cette phase préparatoire s'élèverait donc à 2 762 000 F HT, soit 3 330 972 F TTC.

Le conseil municipal de Saint Priest doit délibérer sur ce dossier lors de sa séance du 29 juin 1998 ;

B - Propose, compte tenu des éléments ci-dessus évoqués, d'émettre un avis favorable à la création de la ZAC "Les Hauts de Feuilly" à Saint Priest, à la mise en élaboration d'un plan d'aménagement de zone sur ce secteur, à l'exclusion de l'opération du champ d'application de la taxe locale d'équipement et de l'autoriser à signer le traité de concession et le cahier des charges de concession confiant l'aménagement de ce secteur à la SERL ;

Vu le présent dossier ;

Vu ses délibérations en date des 20 octobre 1997 et 20 avril 1998 ;

Vu les articles R 311-10-4, R 311-12 et R 331-4-1 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article 1585 A du code général des impôts ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint Priest en date du 29 juin 1998 ;

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

DELIBERE

1° - Emet un avis favorable à :

a) - la création de la ZAC "Les Hauts de Feuilly" à Saint Priest,
b) - la mise en élaboration d'un plan d'aménagement de zone sur ce secteur,
c) - l'exclusion de l'opération du champ d'application de la taxe locale d'équipement.

2° - Autorise monsieur le président à signer le traité de concession et le cahier des charges de concession confiant l'aménagement de ce secteur à la SERL.

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