

Séance publique du 3 mars 2003

Délibération n° 2003-1042

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : La Tour de Salvagny

objet : **ZAC du Contal - Lancement de l'opération - Mandat de suivi d'études à l'Opac du Rhône - Ouverture de la concertation préalable à la création d'une ZAC**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 12 février 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le présent rapport concerne l'approbation du lancement de la ZAC du Contal à La Tour de Salvagny compte tenu des objectifs poursuivis, de son programme prévisionnel et du niveau d'engagement financier des collectivités. Le premier volet consiste à engager les études complémentaires en vue de la constitution des dossiers de création et de réalisation et à ouvrir la concertation.

De 1996 à 2000, une première phase d'études a permis de définir et de vouer le secteur du Contal situé au contact du centre-bourg, à une urbanisation proche. Pour ce faire, une concertation préalable a été ouverte lors des études entre octobre 1999 et mars 2000. Le bilan de celle-ci a été approuvé par délibération du conseil de Communauté en date du 27 mars 2000.

Parallèlement et à l'issue d'une concertation spécifique, l'urbanisation du site a été ouverte lors de la révision du POS du 26 février 2001 qui permet désormais de poursuivre le développement du centre-bourg sur la base d'un projet urbain dont les principaux objectifs sont les suivants :

- développer l'offre de logements dans le centre-bourg afin de limiter l'étalement urbain,
- offrir une alternative à l'habitat individuel en proposant une mixité des formes bâties,
- offrir des logements de types différents pour plus de mixité sociale.

Il permet notamment la réalisation d'environ 11 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) répartis de la façon suivante :

- 30 à 35 logements collectifs (social à intermédiaire),
- 46 logements alternatifs de maisons jumelées ou en bande,
- 26 maisons individuelles de moyen à haut de gamme,

ainsi que celle des équipements d'infrastructure secondaires nécessaires au projet, à savoir :

- les voiries internes et les cheminements piétonniers,
- les espaces verts,
- les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

Par ailleurs, il est précisé qu'il n'est pas prévu de travaux primaires.

Afin de pouvoir maîtriser ce projet, la Communauté urbaine et la Commune ont envisagé de le réaliser sous forme d'une opération de zone d'aménagement concerté (ZAC).

Sur la base du projet urbain d'origine, un prébilan a permis de déterminer le montant global du budget de l'opération de 8 105 000 € TTC ainsi que les montants financiers prévisibles nécessaires à l'équilibre de ce budget. Il fait apparaître un besoin de participations d'équilibre à verser par les collectivités et réparti en accord avec la Commune de la manière suivante :

- 2 700 000 € TTC pour la Communauté urbaine à prévoir sur le budget de fonctionnement à hauteur de 1 350 000 € TTC en 2006 et 1 350 000 € TTC en 2009,
- 300 000 € TTC pour la commune de La Tour de Salvagny répartis à hauteur de 150 000 € TTC en 2006 et 150 000 € TTC en 2009.

De plus, en vue de préparer l'opération, la quasi-totalité du foncier a été acquise par les deux collectivités. Afin de limiter les frais financiers de l'opération, il est proposé que la rétrocession de ce foncier à l'aménageur ne soit payée aux collectivités qu'en fin d'opération, soit en 2009, au regard du prébilan établi. Cela correspond à une recette de :

- 330 000 € TTC pour la Communauté urbaine en 2009,
- 1 750 000 € TTC pour la commune de La Tour de Salvagny en 2009.

Pour information, le prébilan financier est le suivant :

Dépenses	Montant en € TTC	Recettes	Montant en € TTC
acquisitions foncières	2 160 000	cessions de charges foncières accession	4 629 000
travaux d'aménagements	3 987 000	cessions de charges foncières locatif	476 000
honoraires	1 585 000	participation Communauté	2 700 000
frais financiers	373 000	participation Ville	300 000
total	8 105 000	total	8 105 000

Par ailleurs, il a été établi la liste des études restant à réaliser avant la création de l'opération. Il faut en effet maintenant affiner le projet urbain, les caractéristiques techniques de l'opération, monter le dossier de création de ZAC avec la réalisation de l'étude d'impact ainsi que le dossier de réalisation avec le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement. Ces dernières permettront de définir exactement les montants des participations d'équilibre nécessaires.

Pour ce faire, il est proposé de confier le suivi des études de réalisation en 2003 à l'Opac du Rhône par voie de mandat d'études, conformément à l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, ce qui permettrait d'approuver un dossier de création et de réalisation de ZAC avant la fin de l'année 2003.

Le montant des études confiées dans ce mandat est évalué à 80 000 € HT, soit 95 680 € TTC et la rémunération du mandataire à 20 903 € HT, soit 25 000 € TTC.

En parallèle, dans l'objectif d'appliquer les principes du développement durable à l'opération, une mission expérimentale d'analyse environnementale sur l'urbanisme (AEU) sera confiée à un bureau d'études spécialisé. Cette étude en partenariat avec l'Ademe sera financée pour moitié par cette dernière. La convention avec l'Ademe fera l'objet d'une délibération ultérieure. Le montant prévisionnel de cette démarche sera au maximum de 20 000 € TTC répartis sur trois ans.

Enfin, compte tenu de cette nouvelle phase d'études durant laquelle le projet d'origine risque de subir quelques modifications avant la création de la ZAC, il est proposé d'ouvrir une nouvelle concertation, sur le périmètre joint au dossier, dans les conditions définies à l'article L 300-2 b du code de l'urbanisme. Les objectifs proposés sont donc les suivants :

- limiter l'étalement urbain en poursuivant le projet urbain dans le secteur du Contal situé en centre-bourg,
- apporter une alternative à l'habitat individuel consommateur d'espace en favorisant une mixité importante des formes bâties (du collectif à la maison individuelle),

- proposer une offre d'habitat social en mixant les types de logements,
- inscrire le projet dans une démarche environnementale en vue de répondre aux objectifs de développement durable.

La mise en œuvre de cette concertation se déroulera selon les modalités suivantes :

- un dossier de concertation sera mis à la disposition du public à la mairie de La Tour de Salvagny et à l'hôtel de la Communauté urbaine, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il comprendra :

- . une notice explicative décrivant les objectifs du projet,
- . un plan de situation,
- . un plan présentant le périmètre de la concertation,
- . un cahier de concertation destiné à recueillir les observations du public ;

- le dossier sera complété au fur et à mesure de l'élaboration du projet.

Il est proposé que cette concertation débute à partir du 10 mars 2003 ;

- un avis administratif annonçant le début de la concertation sera affiché à la mairie de La Tour de Salvagny et à l'hôtel de la Communauté urbaine. La fin de la concertation sera annoncée ultérieurement de la même manière.

Le bilan de la concertation sera présenté au conseil de Communauté avant la création de la ZAC.

Afin de réaliser cette concertation, il est nécessaire de prévoir un budget de communication, soit environ 5 000 € TTC en 2003.

En récapitulatif, le montant prévisionnel des actions à prévoir, dans un premier temps, au budget de fonctionnement est le suivant :

- études	95 680 € TTC	en 2003
- honoraires mandat d'études	25 000 € TTC	en 2003
- démarche AEU	20 000 € TTC	en 2003, 2004 et 2005
- communication	5 000 € TTC	en 2003

soit un total de 145 680 € TTC en dépenses et 10 000 € en recettes Ademe, auquel s'ajoutera la participation à l'équilibre du bilan qui sera arrêté lors de l'approbation du dossier de réalisation.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 6 janvier 2003 et du Bureau restreint le 27 janvier 2003 ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations en date des 27 mars 2000 et 27 février 2001 ;

Vu les articles L 300-4 et L 300-2 b 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 lire dans le 3° paragraphe :

"Parallèlement et à l'issue d'une concertation spécifique, l'urbanisation du site a été ouverte lors de la révision du POS du 26 février 2001 qui permet de poursuivre le développement du centre bourg sur la base d'un projet urbain dont les principaux objectifs sont les suivants :"

doit être remplacé par :

"L'urbanisation envisagée du site permet désormais de poursuivre le développement du centre bourg sur la base d'un projet urbain dont les principaux objectifs sont les suivants :"

DELIBERE**1° - Accepte :**

- a) - les modifications proposées par monsieur le rapporteur,
- b) - le principe d'une zone d'aménagement concertée dans le secteur du Contal à La Tour de Salvagny,
- c) - le principe d'une participation à l'équilibre du bilan financier prévisionnel, dont le montant sera précisé au moment de l'approbation du dossier de réalisation à la fin de 2003.

2° - Autorise monsieur le président à signer avec l'Opac du Rhône un mandat de suivi des études de réalisation, pour un montant d'études de 95 680 € TTC et une rémunération du mandataire de 25 000 € TTC.

3° - Approuve les objectifs poursuivis dans le cadre de ce projet et les modalités de la concertation préalable engagée en application de l'article L 300-2 b du code de l'urbanisme.

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