

OBJET : APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTÉ DE BELLEPIERRE

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport :

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération en date du 8 octobre 1979 (affaire n° 5) vous aviez décidé de passer avec le groupement constitué par la S.I.D.R. et la S.E.D.R.E. une convention d'étude relative à la création et à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté à Bellepierre.

Le dossier de création de cette zone m'a été communiqué récemment.

L'opération envisagée comporte la réalisation d'environ 525 logements nouveaux (135 individuels isolés ou groupés dont 45 LTS, 60 accessions à la propriété et 30 parcelles "bourgeoises" et 390 collectifs dont 100 logements très aidés, 75 PLR, 140 HLM et 75 ILN), d'un centre de quartier avec commerces, mairie annexe, bureaux, église, d'un équipement d'intérêt communal (collège ou autre), d'équipements sportifs et d'espaces verts. Elle porte sur une surface de 33 hectares environ, lesquels seront desservis par de nouvelles routes dont la principale consistera en un nouveau tracé du CD.42 partant de l'actuelle mairie de Bellepierre et rejoignant, au Nord-Est, la rue Ruisseau des Noirs et le Boulevard de la Providence.

Le coût de l'opération qui s'échelonnera sur 8 ans environ peut être estimé de la façon suivante :

- en ce qui concerne les travaux de viabilité primaire : 11 618 000 F (sous déduction éventuelle de la part que pourrait apporter le Conseil Général du fait qu'il s'agit d'une amélioration du tracé du CD.42)
- en ce qui concerne l'opération d'aménagement :
Dépenses estimées : 34 182 000 F
Recettes (hors cession à la Commune des terrains d'emprises publiques) : 21 890 000 F

Le déficit de l'opération qui dépendra du prix de rachat par la Commune des emprises publiques (voirie, espaces verts, équipements) sera en principe couvert à 50 % par une subvention du F.I.D.O.M. échelonnée sur 5 ans.

Compte tenu de ces éléments et au vu du dossier qui vous est présenté, il vous appartient de vous prononcer sur la création de la Zone d'Aménagement Concerté de Bellepierre et en particulier :

- 1 - sur le principe de la création de la Zone, sur son objet et sur son importance tels que précisés ci-dessus ;

.../...

- 2 - sur le périmètre de la Zone tel qu'il ressort du plan joint du dossier de création ;
- 3 - sur le choix du mode de réalisation des travaux : en l'occurrence, la réalisation de cette Zone pourrait être confiée par voie de concession au groupement S.I.D.R. - S.E.D.R.E., en vertu de l'article R.311-4 du Code de l'Urbanisme ;
- 4 - sur la mise à la charge des constructeurs au moins du coût des équipements visés à l'article 3 du décret n° 68-838 du 24 septembre 1968 relatif à la taxe locale d'équipement, c'est à dire, corrélativement sur l'exclusion de la taxe locale d'équipement ;
- 5 - sur l'engagement de la Commune à faire face aux conséquences financières qu'implique le jeu des articles 16 et 18 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, c'est à dire l'obligation éventuelle pour la Commune d'acquérir les terrains dans le cas de sursis à statuer suivis de refus de permis de construire.

Je mets la question aux voix.

M. Marcel HOARAU lit l'avis des Commissions :

"Cette opération qui recueille un avis favorable des Commissions, se traduira par un appel aux financements communaux de l'ordre de 1 500 000 F par an pendant 8 ans. Cette participation serait susceptible d'être diminuée dans la mesure où le Département accepterait de prendre en charge la voie primaire destinée à dédoubler le CD. Toutefois, les Commissions regrettent qu'une seule société sur la place soit en mesure d'engager des opérations d'aménagement ; une saine concurrence eût été préférable".

LE MAIRE - Mesdames et Messieurs, je vous sou mets le rapport dont lecture vient de vous être donnée.

M. DUPONT délimite la zone - La partie la plus basse de cette zone d'aménagement concertée de Bellepierre est limitée par le Boulevard de la Source. Sa partie la plus haute s'arrête à la fin du secteur bâti de Bellepierre. Les limites sont, à l'Est la Ravine Montplaisir, et à l'Ouest les anciennes rampes du Brûlé. Cela correspond donc à tout le secteur Est de Bellepierre.

Cet aménagement aura les caractéristiques suivantes : un centre relativement important vers le bas. Cette implantation procède de l'idée que les gens ont naturellement plus tendance à descendre qu'à monter. Cela se situerait légèrement au-dessus du Boulevard de la Source, et aurait une densité très forte sur le plan commercial, comme sur celui de l'habitat. On ferait à cet endroit des immeubles traditionnels de type R + 3.

A partir de ce quartier très dense s'étagerait un certain nombre d'équipements ou de logements dont la densité ira en décroissant au fur et à mesure qu'on monte sur les pentes de Bellepierre.

On prévoit d'abord une aire réservée à des équipements sportifs, soit un plateau d'E.P.S. ou un terrain de football, puis une autre réserve pour un équipement lourd, c'est-à-dire qu'il est souhaité à cet endroit l'installation d'un équipement lourd à vocation régionale ; on avait envisagé que ce soit un C.E.S., mais compte tenu de l'évolution des besoins en la matière, il n'est pas évident qu'un C.E.S. soit nécessaire là. Il faudra donc trouver un équipement différent, susceptible d'avoir une attraction sur le secteur.

Enfin, en remontant, on projette, de façon de moins en moins dense, l'implantation de logements, avec à certains endroits, des parcelles individuelles pour ce qui est appelé dans le rapport "des maisons bourgeoises". La plupart de ces logements seront tout de même pour l'habitat très social du fait qu'il faudra reloger les gens qui habitent dans des bidonvilles sur ces terrains. Il y aura aussi un centre secondaire dans la zone haute, qui fera un peu contrepoids au centre principal du bas. Ce centre secondaire ne comprendra que des équipements pour la desserte immédiate des habitants : petit commerce, etc... Des zones vertes seront aussi aménagées sur l'Est et sur les pentes de la Ravine Montplaisir.

Pour ce qui concerne les viabilités, la partie la plus dure est la construction d'une voie principale qui va relier le CD 42 à la rue Ruisseau des Noirs. Il s'agira d'une voie de 12 m d'emprise avec 8 m de chaussée qui permettra de dédoubler le CD 42, qui est d'ores et déjà saturé. Comme ce dédoublement ne peut se faire à l'endroit où ce CD existe actuellement - car c'est bâti tout le long - on a décidé de faire cette voie, et il faudra négocier avec le Département pour essayer de faire en sorte que cette voie soit prise en charge par le Département comme dédoublement d'un chemin départemental. Si cela est obtenu, il est évident que le bilan général de cette opération sera très différent de celui qui vous est présenté ce soir, puisque cela entraînera une intervention du Département d'une dizaine de millions de francs qui diminuera d'autant nos dépenses.

L'ensemble du secteur recevra 525 logements dont les 3/4 sont destinés à l'habitat social ou très social (le très social étant majoritaire). Il est prévu évidemment quelques liaisons secondaires transversales, mais qui auront plus une vocation de desserte locale que de transit.

LE MAIRE - Mesdames et Messieurs, je mets aux voix le rapport ci-dessus.

ADOpte A L'UNANIMITE.
