

SEANCE DU
14 DÉCEMBRE 2022

Nombre de conseillers en exercice :
71

Nombre de conseillers présents :
58

Date de convocation :
8 décembre 2022

Date d'affichage :
15 décembre 2022

OBJET :
**SAINT-VALLIER - ZAC des Goujons -
Nouvelle répartition des surfaces
de plancher et des typologies de
logements**

**Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote : 62**

**Nombre de Conseillers ayant voté
pour : 62**

**Nombre de Conseillers ayant voté
contre : 0**

**Nombre de Conseillers s'étant
abstenus : 0**

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 4**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 9**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, le 14 décembre à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle Polyvalente - 71200 SAINT SERNIN DU BOIS, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

ETAIENT PRESENTS :

M. Jean-François JAUNET - Mme Isabelle LOUIS - M. Jérémy PINTO - M. Guy SOUVIGNY - M. Philippe PIGEAU - Mme Montserrat REYES - M. Georges LACOUR - M. Cyril GOMET - Mme Frédérique LEMOINE - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Daniel MEUNIER

VICE-PRESIDENTS

Mme Viviane PERRIN - Mme Alexandra MEUNIER - M. Noël VALETTE - M. Michel CHAVOT - M. Sébastien CIRON - M. Michel CHARDEAU - M. Charles LANDRE - M. Jean-Paul BAUDIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Denis BEAUDOT - M. Jean GIRARDON - M. Denis CHRISTOPHE - Mme Christiane MATHOS - Mme Séverine GIRARD-LELEU - Mme Laëtitia MARTINEZ - M. Sébastien GANE - Mme Stéphanie MICHELOT-LUQUET - M. Gérard DURAND - M. Felix MORENO - M. Philippe PRIET - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Yohann CASSIER - M. Gilbert COULON - M. Marc MAILLIOT - M. Thierry BUISSON - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Jean PISSELOUP - M. Marc REPY - M. Enio SALCE - M. Jean-Paul LUARD - M. Laurent SELVEZ - M. Roger BURTIN - M. Christian GRAND - M. Bernard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - Mme Valérie LE DAIN - M. Christophe DUMONT - M. Armando DE ABREU - M. Bernard FREDON - Mme Chantal LEBEAU - M. Didier LAUBERAT - Mme Barbara SARANDAO - Mme Gilda SARANDAO - M. Abdoukader ATTEYE - Mme Paulette MATRAY - Mme Amélie GHULAM NABI - M. Gérard GRONFIER -

CONSEILLERS

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. David MARTI
Mme Monique LODDO
Mme Marie-Thérèse FRIZOT
Mme Marie-Claude JARROT
M. Lionel DUPARAY
M. Jean-Claude LAGRANGE
M. Daniel DAUMAS
M. Frédéric MARASCIA
Mme Salima BELHADJ-TAHAR
M. BALLOT (pouvoir à M. Felix MORENO)
Mme COUILLEROT (pouvoir à Mme Laëtitia MARTINEZ)
M. COMMEAU (pouvoir à Mme Isabelle LOUIS)
M. TRAMOY (pouvoir à Mme Christelle ROUX-AMRANE)

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Félix MORENO



Le rapporteur expose :

« Le projet de la ZAC des Goujons est né de la volonté de la Communauté Urbaine et de la ville de Saint-Vallier, d'aménager un éco-quartier, proposant une offre de logements mixte, et qualitative, associée à un cadre de vie préservé, respectueux de l'environnement.

Les objectifs du projet sont de :

- Réorganiser l'urbanisation du secteur, bénéficiant d'une localisation stratégique du point de vue des emplois, des commerces, des services.
- Attirer de nouvelles populations.
- Favoriser le maintien des services et équipements existants.
- Protéger et valoriser l'environnement existant par les choix d'aménagement, avec une attention portée au patrimoine naturel et aux mobilités douces.

La ZAC est créée en 2011, à l'initiative de la Communauté Urbaine et de la ville de Saint-Vallier. En 2016, le périmètre de la ZAC est réduit. Il porte désormais sur une superficie de 3,6 hectares et se divise en 21 lots individuels et 3 lots destinés à accueillir du logement collectif et/ou un petit équipement. A partir de 2014, les premiers travaux d'aménagement s'engagent permettant de démarrer une première phase de commercialisation des lots viabilisés, conformément au dossier de réalisation de ZAC.

Aujourd'hui, l'ensemble des travaux d'aménagement sont réalisés et réceptionnés. Par rapport au programme d'équipement public, il convient de prendre en compte plusieurs points d'évolution :

- Rue Alain Mimoun : ajout d'un trottoir à la demande des habitants, suppression des seuils en pavé béton.
- Rue Jeannine Thavaux : ajout de stationnements longitudinaux pour répondre aux besoins de stationnements, générés par la présence du gymnase communal et suppression du trottoir sud.
- Le long de la rue Titus Bartoli : ajout d'un cheminement piéton.

D'autres aménagements ayant un impact sur le PEP seront également à prendre en compte :

- Modification à venir de l'accès au lot n°22 cédés à l'OPAC de Saône-et-Loire, sur la rue Jeannine Thavaux, à la demande du porteur de projet.
- Demande d'un cheminement piéton pour relier la ZAC des Goujons au Collège Saint-Exupéry le long de la rue Louis Aublanc.

Il convient d'acter ces évolutions du programme d'équipement public.

S'agissant de la commercialisation de la ZAC : le programme global des constructions prévoit la construction d'une surface de plancher de 10 000 m² maximum répartis entre :

- 7000 m² de surface de plancher de logements,
- 3000 m² de surface de plancher pour un éventuel équipement public ou d'intérêt général si réalisé.

L'objectif de création de logements est de 40 à 60 logements, répartis entre :

- 19 logements individuels pour la construction de maisons individuelles.
- Environ 20 logements collectifs ou groupés.
- Une emprise destinée à pouvoir accueillir un équipement public d'intérêt général ou un programme de 5 à 15 logements individuels, groupés ou collectifs.

Aujourd'hui, l'avancement de la commercialisation est bien engagé : deux porteurs de projet se sont positionnés sur les lots n°24 et n°16 à 21 d'une part, sur le lot n°22 d'autre part pour des opérations d'ensemble ambitieuses répondant aux objectifs environnementaux de la ZAC.

Il restera 1 lot individuel à céder, au-delà.

- Le premier porteur de projet est la société AVELIS, positionnée sur les lots n°24 et n°16 à 21, permettant la réalisation d'un projet d'ensemble, de construction écoresponsable, dans le respect de la RE2020, sur un principe de construction « hors site ». Ce projet répondant parfaitement aux objectifs et attentes de la ZAC, prévoit en trois phases la construction d'environ 45 logements, dont 6 logements groupés en duplex et 39 collectifs R+2 et R+3, présentant des typologies variées du studio au T4, destinés à l'accession et à la location. Le dépôt du permis de construire sera prévu en fin d'année 2022 pour une première phase de construction en 2023.
- Le deuxième porteur de projet est l'OPAC de Saône-et-Loire. Déjà positionné dans la ZAC avec un premier programme de 10 logements groupés, le bailleur social s'est tourné fin 2021 sur le lot n°22, emprise identifiée pour l'accueil potentiel d'un équipement communal et/ou d'un programme de logements. L'opération de construction portée par l'OPAC consiste à réaliser des logements intermédiaires en deux phases : 6 logements à court terme (4 T3 et 2 T4) et 6 logements supplémentaires d'ici 3-5 ans. Des échanges ont été engagés avec l'OPAC concernant les aménagements du terrain afin de permettre une opération de construction cohérente sur l'ensemble du lot. Le compromis de vente est signé, la signature de l'acte de vente est prévue à la fin de l'année, après réception du permis de construire portant sur la première phase d'aménagement.

Ces deux opérations portent la surface totale de plancher de la ZAC à 8 310 m² quand le programme global des constructions autorise 10 000m² de plancher.

En revanche, le nombre de logements atteint (environ 82 logements) et leur répartition entre logements individuels (environ 15 logements) ou logements groupés ou collectifs (environ 67 logements) révèle un écart avec le programme initial, prévoyant 40 à 60 logements, répartis entre 19 à 34 individuels ou 20 à 35 logements collectifs.

Le projet de la société AVELIS a été présenté par le porteur de projet, en réunion publique le 23 mars 2022. Une deuxième réunion publique a été organisée à l'initiative de la commune en présence de la Communauté Urbaine, le 5 juillet 2022 où les évolutions de la ZAC liées aux projets à venir ont été présentées.

Il convient aujourd'hui, d'acter l'évolution des ambitions programmatiques de la ZAC.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,

Etant précisé que M. David MARTI, M. Jean-Claude LAGRANGE, Mme Monique LODDO, M. Daniel DAUMAS, Mme Marie-Claude JARROT, M. Lionel DUPARAY, intéressés à l'affaire, n'ont pas pris part au vote,

Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- d'acter l'évolution des ambitions programmatiques de la ZAC.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 16 décembre 2022
et publié, affiché ou notifié le 16 décembre 2022

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

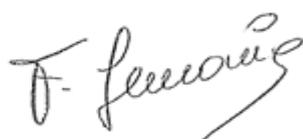
LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Frederique LEMOINE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Lemoine', written in a cursive style.

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Frederique LEMOINE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Lemoine', written in a cursive style.