N° 1999-4132 - urbanisme, habitat et développement social + finances et programmation - Vénissieux - ZAC "du Vieux Bourg" - Approbation du plan d'aménagement de zone modificatif, du programme des équipements publics modificatif et du bilan financier prévisionnel - Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel -

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 mai 1999, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

La ZAC "du Vieux Bourg" à Vénissieux a été créée par arrêté préfectoral du 23 février 1984 et concédée à la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL).

Elle se développe sur 4 hectares et prévoyait initialement 3 300 mètres carrés de commerces ou activités tertiaires et 270 logements dont deux tiers en accession à la propriété.

Sous la concession SERL, ont été réalisés :

- 49 logements collectifs locatifs prêt locatif aidé (PLA),
- 45 logements collectifs et individuels en accession prêt d'accession à la propriété (PAP),
- 8 logements réhabilités PLA,
- 1 foyer-résidence pour personnes âgées,
- l'hôtel des postes et divers petits locaux d'activités,
- les voies nouvelles (Marcel Paul) ou restructurées (du Château, Jean Macé, de la Paix).

Cette concession a pris fin en décembre 1988 et, depuis, l'opération est conduite en régie directe de fait par les services communautaires.

En 1993 a été réalisé un programme de 29 logements collectifs locatifs PLA avec une crèche et 200 mètres carrés de commerces.

Le bilan actuel de la ZAC est donc de 131 logements (dont 45 en accession à la propriété), et de 3 383 mètres carrés de commerces et de services.

La relance de l'opération en 1997 a conduit au présent dossier qui doit terminer l'opération avec le programme suivant :

- création d'une moyenne surface commerciale de 1 000 à 1 300 mètres carrés de surface de vente,
- 28 logements collectifs locatifs sociaux,
- 117 logements collectifs en accession à la propriété,
- des locaux commerciaux ou de service en pied d'immeuble pour 1 050 mètres carrés de surface hors oeuvre nette,
- la fin des équipements publics, à savoir : la rue Gambetta élargie à 15 mètres, les mails pour piétons autour de la surface commerciale et la création de 3 parcs de stationnement publics totalisant 68 places.

La revitalisation du centre s'accompagne d'une aide communautaire (habitat abordable) portant sur 73 des 145 logements cités plus haut.

La modification essentielle qu'il vous est demandé d'approuver est donc la création de 2 000 à 2 500 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) pour la surface commerciale ; la priorité à l'accession à la propriété reste bien marquée (59 % des logements, contre 41 % au locatif).

Le périmètre de l'opération a été légèrement adapté pour assurer la continuité urbaine par deux immeubles à construire 52 et 62, rue Jean Jaurès.

Le bilan financier prévisionnel de cette dernière phase totalise 11 440 kF de dépenses hors taxes, qui seront équilibrées par 7 315,75 kF de vente de charges foncières (5 347 kF en logement et 1 968,75 kF en commerce), par une participation communautaire de 3590,33 kF HT et une participation de la ville de Vénissieux de 533,92 kF HT.

La participation communautaire se divise en deux rubriques :

- habitat abordable : 1 242 kF (soit 235 kF pour l'îlot D-accession, 632 kF pour l'îlot B-logement social et 375 kF pour l'îlot B-accession),
- subvention d'équilibre : 2 348,33 kF.

La fin de la ZAC devant être réalisée en régie directe par la communauté urbaine de Lyon, cette opération ferait l'objet d'une inscription au budget annexe des opérations en régie.

Le plan d'aménagement de zone modificatif, que vous avez arrêté le 28 septembre 1998, a été soumis à une enquête publique du 20 novembre au 20 décembre 1998, conformément aux articles L 311-4 et R 311-12 du code de l'urbanisme.

Monsieur le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable en date du 8 janvier 1999.

Le conseil municipal de Vénissieux doit délibérer sur ce projet le 10 mai 1999 ;

B - Propose de délibérer comme suit ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 février 1984 ;

Vu sa délibération en date du 28 septembre 1998 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 novembre au 20 décembre 1998 ;

Vu les articles L 311-4, R 311-5, R 311-11, R 311-12 et R 311-13 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis favorable de monsieur le commissaire-enquêteur en date du 8 janvier 1999 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Vénissieux en date du 10 mai 1999 ;

Ouï l'avis de ses commissions urbanisme, habitat et développement social et finances et programmation ;

DELIBERE

Approuve les dossiers de création et de réalisation de la ZAC "du Vieux Bourg" à Vénissieux et notamment le plan d'aménagement de zone modificatif, le programme des équipements publics modificatif et le bilan financier prévisionnel, conformément aux articles L 311-4, R 311-5, R 311-11 et R 311-13 du code de l'urbanisme.

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