N° 1998-2966 - urbanisme, habitat et développement social - Ecully - ZAC "du Centre" - Approbation du dossier de réalisation modificatif - Département développement urbain - Direction des projets urbains - Service de l'urbanisme opérationnel -

Le Conseil,

Vu le rapport du 19 juin 1998, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

La ZAC "du Centre" à Ecully a été créée le 25 mai 1983 avec pour objectif de résorber l'habitat dégradé en développant un programme à dominante de logements accompagné de locaux à usage d'activités commerciales, artisanales et professionnelles.

Trois modifications du plan d'aménagement de zone (PAZ) sont déjà intervenues en 1991, 1992, et 1994, portant essentiellement sur le programme de construction, arrêté à 24 400 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON).

Après quinze ans d'existence, une partie importante de cette ZAC a été réalisée : 38 logements sociaux, 69 logements en accession et 1 650 mètres carrés d'activités.

Compte tenu des contraintes liées à l'évolution du marché immobilier et des attentes nouvelles de l'actuelle municipalité, une réflexion globale sur le fonctionnement du centre-ville a été engagée par les collectivités. Une réorientation du PAZ a, alors, été nécessaire.

L'objectif est d'achever la ZAC en l'intégrant dans le schéma général de fonctionnement du centre-ville et de réaliser les programmes de construction, côté avenue Aynard.

A cet effet, il a été jugé nécessaire de restreindre le périmètre de l'opération en excluant l'îlot U2 et les propriétés bâties qui devaient être conservées en l'état.

Ainsi, le solde du programme de la ZAC se limitera à la construction des deux îlots situés le long de l'avenue Aynard.

Ces îlots représentent une capacité maximale de 700 à 900 mètres carrés de surface commerciale hors œuvre nette et de 4 000 mètres carrés pour des logements.

Les documents du PAZ ont été modifiés pour mieux harmoniser les futurs bâtiments à construire avec le bâti existant et à créer en rez-de-chaussée des activités commerciales et de services.

La capacité de construction de la ZAC était de 24 400 mètres carrés de SHON en 1994, elle est ramenée à 21 050 mètres carrés de SHON.

Le parti adopté pour l'achèvement de la ZAC, afin d'intégrer la restructuration du centre, s'appuie sur la réduction du programme, l'agrandissement de la place du 18 Juin, la construction d'un alignement bâti entraînant la démolition de la cure et la création d'un circuit marchand en rez-de-chaussée.

Les deux espaces publics, l'extension de la place du 18 Juin et la restructuration de la rue Tramier sont intégrés dans le concours piloté par le service espaces publics pour qu'un seul concepteur réalise la cohérence des espaces extérieurs ; le nouveau programme des équipements publics (PEP) intègre ces évolutions.

La modification du PAZ concerne certaines règles liées à l'édification des bâtiments restant à réaliser dans les îlots G et H , afin de retrouver un épannelage comparable au bâti existant, R + 3 moyen.

Ces modifications ne remettant pas en cause l'économie générale du PAZ, la procédure de modification a été conduite sans association des services de l'Etat en vertu de l'article L 311-4 -5° alinéa- du code de l'urbanisme.

Cette opération suppose la participation des collectivités à hauteur de 25 650 000 F TTC dont 70 % sont pris en charge par la Communauté urbaine et 30 % par la Commune. Au 31 décembre 1997, la Communauté avait déjà versé 7 531 420 F TTC dont 727 890 F TTC de surcoût foncier et la commune 1 330 000 F TTC. Le montant des participations restant à verser est de 8 623 100 F TTC pour la Communauté urbaine et 6 260 000 F TTC pour la commune d'Ecully.

De plus, la Communauté urbaine participe pour les travaux d'espaces publics hors bilan à hauteur de 1 905 480 F TTC. Dans ces conditions, le nouveau bilan prévisionnel s'établit en dépenses et en recettes à hauteur de 45 767 330 F TTC.

Conformément à l'article R 311-12 de ce même code, le projet de PAZ a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 10 mars au 10 avril 1998.

Monsieur le commissaire-enquêteur a donné un avis favorable à ce dossier. Le conseil municipal d'Ecully doit délibérer sur ce dossier lors de sa séance du 25 juin 1998 ;

B - Propose d'approuver le dossier de réalisation modificatif, notamment le PAZ, le PEP et le nouveau bilan financier ;

Vu le présent dossier ;

Vu les articles L 311-4 -5° alinéa- et R 311-12 du code de l'urbanisme ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 mars au 10 avril 1998 ;

Vu l'avis favorable de monsieur le commissaire-enquêteur ;

Vu la délibération du conseil municipal d'Ecully en date du 25 juin 1998 ;

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

DELIBERE

Approuve le dossier de réalisation modificatif, notamment le PAZ, le PEP et le nouveau bilan financier.

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