

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 juin 1999, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

La ZAC "Tonkin III-Charpennes" à Villeurbanne a été créée par arrêté ministériel en date du 30 octobre 1974.

Cette opération, concédée à la SERL, s'inscrivait dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine de l'ensemble du quartier du Tonkin dont elle constituait la troisième étape après les ZAC "Tonkin I" et "Tonkin II".

Compte tenu de l'évolution normale de l'urbanisation, elle a subi deux modifications successives, la première en 1982, la seconde en 1988.

Les objectifs de ces modifications visaient à un retour à un urbanisme de rue, à une réinsertion des activités économiques dans le tissu urbain, à une amélioration des liaisons de transit "est"-ouest entre Lyon et Villeurbanne et à une réhabilitation de l'image de l'hôpital des Charpennes.

Son programme de construction est aujourd'hui achevé :

- 65 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette de logements ont été commercialisés,
- 32 085 mètres carrés d'activités ont été réalisés dont notamment 24 558 mètres carrés de bureaux.

Le programme d'équipements publics est réalisé à hauteur de 80 %. Il reste à terminer l'aménagement du square Philip, le débouché de la rue Etienne Gagnaire, le giratoire des rues Philip, Gagnaire, Gabriel Péri ainsi que l'aménagement du cœur de l'îlot Cap 2 000.

Afin d'améliorer la transition des nouveaux quartiers du Tonkin avec celui plus ancien des Charpennes, le conseil de communauté a créé en 1988 la ZAC "Charpennes-Wilson" contiguë à la ZAC "Tonkin III-Charpennes".

Pour des raisons de cohérence d'aménagement de secteur, un plan d'aménagement de zone commun avait été élaboré entre les deux opérations.

La ZAC "Tonkin III-Charpennes" étant, comme exposé ci-dessus, pratiquement achevée, il s'est avéré nécessaire, lors de l'engagement d'une procédure de révision de la ZAC "Charpennes-Wilson" de dissocier les deux opérations et de leur attribuer des documents réglementaires spécifiques.

Il s'agit donc de procéder à une nouvelle mise en forme réglementaire de la ZAC "Tonkin III-Charpennes" puisqu'il n'y a pas de modifications substantielles à apporter au dossier de réalisation de la ZAC et d'actualiser, néanmoins, le programme d'équipements publics, la convention d'aménagement, le régime des baux applicable sur le territoire de la ZAC et la rémunération de l'aménageur.

Il convient, en effet :

- d'ajouter au programme d'équipements publics de la ZAC l'aménagement de la place publique située au cœur du Cap 2 000 (îlot 1 de la ZAC), équipement sorti du mandat d'aménagement de la place Charles Hernu,
- de proroger de deux ans encore la durée de concession afin de permettre à l'aménageur de terminer le programme d'équipements publics et de mener à bien l'achèvement de cette opération,
- d'appliquer à cette opération, compte tenu de cette prorogation, les nouvelles modalités de calcul de la rémunération de l'aménageur, conformément au nouveau contrat de concession type depuis 1995,

- d'appliquer à la ZAC "Tonkin III-Charpennes", par souci d'équité entre tous les habitants des zones d'aménagement concerté du Tonkin, les modifications du régime des baux mises en œuvre sur la ZAC "Tonkin II" et consistant à réduire la durée des baux à 60 ans et transférer la pleine propriété des biens aux preneurs en fin de bail.

Le bilan établi par la SERL s'élève à 217,35 MF HT en dépenses et à 225 MF HT en recettes faisant apparaître un solde positif prévisionnel de 7,65 MF intégrant les loyers des baux jusqu'à la fin de la concession et les participations des collectivités soit : 79,297 MF HT pour la Communauté urbaine au titre du surcoût foncier et des travaux secondaires et 4,519 MF HT pour la ville de Villeurbanne au titre des espaces verts et de l'éclairage public.

Le montant restant à verser par la Communauté au titre des travaux secondaires est de 4,3 MF HT.

Les modifications envisagées 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 des dispositions de l'article L 311-4 -5° alinéa- du code de l'urbanisme.

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 20 novembre au 21 décembre 1998.

Monsieur le commissaire-enquêteur a donné un avis favorable à ce dossier.

Le conseil municipal de Villeurbanne doit délibérer sur ce dossier lors de sa séance du 30 juin 1999 ;

B - Propose de délibérer comme suit ;

Vu ledit dossier ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 30 octobre 1974 ;

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 20 novembre au 21 décembre 1998 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Villeurbanne en date du 30 juin 1999 ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le dossier de réalisation modificatif de la ZAC "Tonkin III-Charpennes", notamment le PAZ, le PEP et le nouveau bilan financier,

b) - la modification des baux pour limiter leur durée à 60 ans et transférer la pleine propriété du foncier aux preneurs à l'échéance des baux sans contrepartie financière.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant à la convention d'aménagement avec la SERL.

3° - Les dépenses et recettes correspondantes seront imputées et inscrites sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 1999 et suivants - comptes 231 510 et 747 800 - fonction 824 - opération 0087.

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

pour le président,