

Le Conseil,

Vu le rapport du 3 avril 1997, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Lors de la séance publique du 3 avril 1995, le conseil de communauté a émis un avis favorable au lancement d'une procédure modificative du dossier de réalisation de la ZAC "du Centre" à Meyzieu.

Cette ZAC est opérationnelle depuis le 14 octobre 1987, date d'approbation du dossier de création-réalisation par monsieur le préfet du Rhône.

L'aménagement de l'opération est confié, par voie de concession, à l'OPAC du Rhône.

Les objectifs poursuivis avec cette opération sont de renforcer la centralité et l'identité de la ville de Meyzieu par le développement d'un programme de logements et de commerces autour d'espaces publics de qualité.

Le programme de la ZAC prévoyait la réalisation de 35 700 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) répartis ainsi :

- 14 300 mètres carrés de SHON de logements en accession,
- 16 400 mètres carrés de SHON de logements locatifs, dont 137 aidés et 47 non aidés,
- 5 000 mètres carrés d'activités tertiaires,
- un jardin public,
- trois places (Général de Gaulle, Monnet et de la Poste).

Aujourd'hui, sont réalisés :

- 9 400 mètres carrés de SHON correspondant à la construction de 89 logements en prêts locatifs aidés (PLA) sur rez-de-chaussée commerciaux, par l'OPAC du Rhône,
- 6 200 mètres carrés de SHON correspondant à la construction de 45 logements PLA et 25 accessions par la SEMCODA,
- les places Jean Monnet et Charles de Gaulle,
- 80 % du parc de stationnement République.

Il reste à réaliser :

- 20 100 mètres carrés de SHON (dont 4 000 mètres carrés environ font l'objet d'un compromis de vente avec la SEMCODA pour la réalisation d'un programme en accession),
- le solde des équipements publics (parc, stationnement, place de la Poste).

Compte tenu des difficultés de commercialisation rencontrées par cette opération et de la fragilité juridique du plan d'aménagement de zone (PAZ) soulevée par le Tribunal administratif à l'occasion du recours contre le permis de construire accordé à la SEMCODA, il s'est avéré nécessaire de procéder à la modification du projet initial.

Aussi, lors de la séance du conseil du 11 juillet 1996, le nouveau PAZ de la ZAC "du Centre" à Meyzieu a été arrêté.

Conformément aux dispositions de l'article R 311-10 du code de l'urbanisme, le projet de PAZ a été élaboré par la communauté urbaine de Lyon, en association avec les services de l'Etat concernés, les collectivités territoriales intéressées et les chambres consulaires. Ce document a reçu l'avis favorable du groupe de travail PAZ, lors de sa réunion le 11 avril 1996.

Les modifications portent particulièrement sur :

- un redécoupage en îlots urbains pour retrouver un parcellaire de ville et établir des liaisons locales,
- une construction à l'alignement sur l'espace de liaison Gonon-Saulnier,
- une diminution de l'épannelage général des constructions (R + 6 ramené à R + 3, R + 4),
- l'ouverture du parc urbain sur l'espace de liaison Gonon-Saulnier,
- la perméabilité du projet aux déplacements des piétons par le maintien des passages sous immeubles.

Le programme de construction est ramené à 24 230 mètres carrés de SHON.

En terme d'équipement public, la place de la Poste, prévue dans la 3° tranche, est supprimée. Un espace de liaison nouveau reliant la rue Louis Saulnier à l'allée Gonon est inscrit au programme.

A terme, il est prévu d'exclure du périmètre de la ZAC les terrains n'ayant pas fait l'objet d'acquisition et correspondant à l'îlot n° 3 du plan d'aménagement de zone.

Aussi, le nouveau PAZ sur l'îlot n° 3 est réalisé en vue de son incorporation au POS. La cohérence générale de l'ensemble (PAZ-POS) est ainsi affirmée.

Le programme des équipements publics (PEP) concerne la réalisation des deux places (déjà réalisées), d'un parc public, de l'espace de liaison Gonon-Saulnier et des parcs de stationnement République et Saulnier ainsi que les infrastructures nécessaires à la zone.

Ce projet a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 5 août au 5 septembre 1996. A son issue, monsieur le commissaire-enquêteur a donné un avis favorable, en recommandant :

- d'examiner l'augmentation des places de stationnement dans le centre-ville, à l'occasion de l'étude en cours du plan de circulation et de stationnement menée par la ville de Meyzieu,
- de prévoir, lors de la révision du POS engagée, des constructions à R + 2, R + 3 sur la rue de la République et la création d'aires de jeux pour enfants,
- l'interdiction sur la voie piétonne de toute autre forme de circulation pour des raisons de sécurité.

Les liaisons piétonnes de la ZAC sont exclusivement réservées aux piétons et les autres recommandations seront prises en compte dans le cadre de l'étude précitée et de la révision du POS en cours.

Le bilan prévisionnel actualisé de l'opération s'équilibre, en dépenses et en recettes, à hauteur de 45 154 000 F HT, soit 52 601 700 F TTC, moyennant une participation d'équilibre complémentaire de 5 365 900 F HT, soit 6 471 300 F TTC, répartie comme suit :

- communauté urbaine de Lyon : 3 385 650 F TTC,
- commune de Meyzieu : 3 085 650 F TTC.

Le conseil municipal de Meyzieu doit délibérer sur ce dossier lors de sa séance le 24 mars 1997 ;

B - Propose d'approuver le dossier de réalisation modificatif de la ZAC "du Centre" à Meyzieu et notamment son PAZ (document graphique et règlement), son programme des équipements publics et son bilan financier prévisionnel actualisé à 45 154 000 F HT, soit 52 661 700 F TTC et d'accepter la participation complémentaire de la communauté urbaine de Lyon fixée à 3 385 650 F, portant la participation totale de la communauté urbaine de Lyon à 19 879 170 F ;

C - Précise que la participation financière de la communauté urbaine de Lyon sera prélevée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 1998 ;

Vu le présent dossier ;

Vu la délibération du précédent conseil en date du 3 avril 1995 ;

Vu l'approbation par monsieur le préfet du Rhône du dossier de création-réalisation en date du 14 octobre 1987 ;

Vu sa délibération en date du 11 juillet 1996 ;

Vu l'article R 311-10 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis favorable du groupe de travail PAZ en date du 11 avril 1996 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 août au 5 septembre 1996 ;

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

Vu la délibération du conseil municipal de Meyzieu en date du 24 mars 1997 ;

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

DELIBERE

1° - Approuve le dossier de réalisation modificatif de la ZAC "du Centre" à Meyzieu et notamment son PAZ (document graphique et règlement), son programme des équipements publics et son bilan financier prévisionnel actualisé à 45 154 000 F HT, soit 52 661 700 F TTC.

2° - Accepte la participation complémentaire de la communauté urbaine de Lyon fixée à 3 385 650 F, portant la participation totale de la communauté urbaine de Lyon à 19 879 170 F.

La participation financière de la communauté urbaine de Lyon sera prélevée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 1998.

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