

## Séance publique du 14 mars 2005

### Délibération n° 2005-2525

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Vénissieux

objet : **Grand projet de ville (GPV) - ZAC de Vénissy - Bilan de la concertation préalable - Approbation du dossier de création - Avenant au mandat de suivi d'études - Lancement d'une déclaration d'utilité publique (DUP)**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

#### Le Conseil,

Vu le rapport du 22 février 2005, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

La ZUP des Minguettes, créée en 1960 sur la commune de Vénissieux, a montré des dysfonctionnements sociaux et urbains dès la fin des années 1970. Depuis lors, le quartier a fait l'objet des dispositifs d'intervention de la politique de la ville.

En décembre 2000, le contrat de ville a été reconduit pour une durée de six ans et les quartiers des Minguettes et MaxBarel ont été inscrits au grand projet de ville (GPV). Le GPV est une démarche de développement transversal portant sur des problématiques urbaines, économiques, sociales et culturelles.

Le GPV Vénissieux les Minguettes-Max Barel prévoit des projets globaux par quartier, l'aménagement de transports en commun dont la ligne de tramway qui relierait le centre de Lyon aux Minguettes, des aménagements de voirie et diverses actions en faveur de l'habitat et du logement.

Le quartier des Minguettes a, par ailleurs, été classé en zone franche urbaine (ZFU). Ce dispositif se caractérise par un régime particulier d'exonérations fiscales et de charges sociales visant à favoriser l'implantation d'entreprises.

Par délibération en date du 7 avril 2003, le Conseil a approuvé les éléments du projet du GPV. Le processus de renouvellement urbain est prévu dans cinq quartiers des Minguettes :

- les quartiers Monmousseau, Edouard Herriot et Armstrong dans lesquels sont prévus une reconstitution et une diversification de l'offre de logements, une réhabilitation de l'ensemble du patrimoine et des espaces verts,
- le site du Cerisier : l'aménagement de ce site, actuellement libre de toute construction, vise à accroître l'offre de logements (maisons de ville et habitat collectif), à aménager les espaces extérieurs (liaisons piétonnes et espaces verts) et à construire de nouveaux équipements culturels (école de musique et Institut universitaire de formation des maîtres (IUFM)) à proximité du cinéma Gérard Philipe existant,
- le quartier de la Darnaise où l'offre de logements sera diversifiée et où les espaces extérieurs seront reconfigurés avec l'accueil du tramway notamment,
- le centre commercial de Vénissy où est prévue une recomposition urbaine structurée par un nouveau maillage viaire, qui offrira à terme un quartier de centralité, composé d'une offre de logements diversifiée (locatif et accession), de commerces et services.

Les quatre premiers quartiers se situent dans l'aire d'influence immédiate du centre commercial de Vénissy. Celui-ci a été créé en 1972 ; il est composé de deux entités :

- une copropriété qui regroupe trente-neuf boutiques dans une galerie marchande, un discount alimentaire ED, une tour de bureaux occupée en partie par des professions libérales, une maison des services publics, des garages fermés en sous-sol et un parc de stationnement aérien,

- un supermarché Discount Casino avec stationnement extérieur, qui est accolé à la galerie marchande.

### **Le projet d'aménagement**

Les difficultés du centre commercial découlent notamment de sa situation en retrait des voies de circulation ainsi que de l'organisation obsolète et peu fonctionnelle des locaux commerciaux ; enfin, on dénombre également des problèmes de gestion liés à la structure juridique de la copropriété.

La copropriété rencontre des difficultés pour financer des travaux importants sur un bâti dégradé (remise aux normes de sécurité incendie, gros entretien) ainsi qu'un réel dispositif de gardiennage et d'animation commerciale.

Depuis 1996, des actions de redynamisation commerciale ont été menées et une mission de restructuration foncière et commerciale a été confiée par la Commune à la SERL avec pour objectif la maîtrise foncière des surfaces de vente et leur recommercialisation.

Parallèlement, une étude de restructuration lourde du centre commercial a été réalisée en 2001 par l'Etablissement public pour l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca).

Cette étude montre que malgré ces dysfonctionnements et la réussite relative des actions entreprises, le site de Vénissy présente certains atouts qui légitiment la volonté des collectivités locales à poursuivre et même renforcer leur intervention.

En effet, le site de Vénissy est situé au centre d'une zone de chalandise de 20 000 habitants, ce qui représente un potentiel commercial significatif, et ce à proximité de l'avenue Jean Cagne, axe structurant du plateau des Minguettes, futur support de la ligne de transports en commun en site propre (ligne A 4).

La présence d'une maison des services publics au sein du centre commercial (comprenant une mairie annexe, une maison du département et un point de service préfecture), de deux surfaces alimentaires de taille moyenne (ED et Discount Casino) et la forte attractivité du marché forain contigu qui draine deux fois par semaine une clientèle des communes avoisinantes contribuent à pouvoir envisager le renforcement de cette centralité commerciale au-delà du quartier des Minguettes *stricto sensu*.

Le principe proposé par cette étude, validé par la commune de Vénissieux par sa délibération du 17 décembre 2001, est la démolition du centre commercial actuel et la reconstruction d'un quartier de centralité mixant les fonctions logements, commerces et services, desservi par une offre de transports en commun efficiente. La maison des services publics, ouverte en janvier 2001, serait maintenue en service pendant les travaux et ne subirait pas de modifications au terme des aménagements.

### **Le dossier de création de ZAC**

Par délibération en date du 9 juillet 2002, le conseil de Communauté a engagé, sur la base de ces objectifs, une procédure de concertation préalable à la création d'une ZAC. Cette concertation s'est déroulée du 25 juillet 2002 au 30 avril 2003. Aucune observation n'a été portée sur le projet qui n'est donc pas remis en cause.

Il est donc proposé de créer une ZAC sur le périmètre joint en annexe qui couvre une superficie de 4,5 hectares ; le périmètre de la ZAC est délimité :

- au nord, par l'avenue Georges Lyvet,
- au sud, par l'avenue Jean Cagne,
- à l'est, par la parcelle du château d'eau,
- à l'ouest, par la rue Aristide Bruant.

L'objectif de cette opération est :

- d'implanter une offre commerciale structurée en front d'avenue et le long des futurs espaces publics (place centrale, rues commerçantes) tout en maintenant en fonctionnement les deux supermarchés, les commerces et les services publics existants ;
- de donner une fonction de centralité commerciale au site en mixant les fonctions urbaines (habitat, commerces et services) ; cette mixité se traduira par :
  - . l'implantation d'une offre de logements diversifiée (locatif privé, locatif social et accession),
  - . l'implantation de bureaux et services ;

- de desservir ces espaces par des transports en commun fréquents (ligne A4 et bus) ;
- de permettre le stationnement des usagers et chalands (place centrale) et le cheminement des usagers entre la ZAC et le marché forain (allée des deux marchés).

Ces programmes offrant une mixité d'habitat et d'activités seront construits dans des îlots classiques implantés en front de rue ; ces îlots urbains reproduisent l'armature urbaine traditionnelle dans laquelle l'espace privé et l'espace public sont contigus et délimités par l'implantation du bâti, avec des locaux commerciaux installés en rez-de-chaussée des programmes immobiliers ainsi que les locaux de bureaux et services.

Les locaux de bureaux, commerces et activités, seront rachetés par l'Epareca, associé à la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et à un investisseur privé dans le cadre d'une société par action simplifiée (SAS) de façon à avoir un unique propriétaire : les commerçants seront exclusivement locataires, ce qui permettra une maîtrise des activités commerciales à travers une gestion commerciale unifiée.

Pendant les travaux, un centre commercial provisoire regroupant les commerces de l'actuelle galerie marchande sera construit afin de permettre le maintien de l'activité commerciale du site de Vénissy.

Le programme global prévisionnel de constructions prévoit la réalisation, dans la zone, d'environ 26 100 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) répartis de la manière suivante :

- 16 310 mètres carrés de logements,
- 2 260 mètres carrés de bureaux,
- 7 530 mètres carrés de commerces.

La viabilisation et l'équipement de l'ensemble du site (démolition, voirie et réseaux divers (VRD), espaces publics) en vue de leur vente à des futurs constructeurs seront assurés par l'aménageur de la ZAC.

Le projet s'organisera autour d'une place publique, véritable cœur de cette centralité urbaine permettant le stationnement des futurs chalands des commerces et usagers du site.

L'accessibilité à ce nouveau quartier sera assurée par l'avenue Jean Cagne, support de la future ligne de tramway A4 et la desserte interne des îlots par des voies nouvelles qui constitueront le maillage du quartier et sa mise en relation avec les secteurs environnants.

Ces infrastructures, à créer ou à restructurer, constituent le projet de programme d'équipements publics (PEP) de cette opération d'aménagement.

En application de l'article R 311-6-2° alinéa du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés par voie de convention publique d'aménagement (CPA).

En application des dispositions de l'article 1585 C1 2° alinéa du code général des impôts et des articles 317 quater et suivants de l'annexe II dudit code, les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC de Vénissy, située à Vénissieux, seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

Une étude d'impact a été réalisée conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, qui sera jointe au dossier de création de ZAC.

## **Les études**

La Communauté urbaine a réalisé les études de faisabilité dans le cadre d'un mandat de suivi d'études confié à la SERL par décision du Bureau de la Communauté urbaine en date du 23 septembre 2002, pour un montant prévisionnel de 198 500 € HT, hors honoraires. Elles ont permis de définir plus précisément le projet urbain et le parti d'aménagement, en accord avec l'ensemble des partenaires de l'opération.

Dans la mise en œuvre des études constitutives du mandat, deux missions d'expertise commerciale (faisabilité du centre commercial provisoire et étude des conditions de transfert des commerçants) ont été sollicitées par la Communauté urbaine compte tenu de l'enjeu commercial du réaménagement du site ; celles-ci n'avaient pas été prévues dans le programme initial du mandat.

Ainsi, les études techniques, urbaines et commerciales réalisées à ce jour ont-elles permis l'élaboration du dossier de création de ZAC, qui est soumis au Conseil par le présent rapport. Par contre, certaines études initialement prévues n'ont pu être mises en œuvre par la SERL dans l'enveloppe initialement prévue ; elles sont nécessaires à la poursuite de l'opération (phase de réalisation de la ZAC, élaboration du bilan financier de l'opération, planning fiable).

Il convient donc de régulariser le contenu de la commande initiale par avenant au présent mandat et de réintégrer les études (phasage et sécurité urbaine), pour un montant de 35 000 € (soit 18 % de la commande), sans rémunération supplémentaire du mandataire. Celles-ci sont fondamentales pour le bon calibrage de l'opération. En effet, compte tenu de la complexité du projet qui intervient sur un site occupé sujet à certaines dégradations, le phasage et la sécurité sont des questions qui impacteront nécessairement le contenu du projet. Elles doivent donc être étudiées finement en vue de la phase de réalisation de la ZAC.

### La maîtrise foncière

Par ailleurs, le projet nécessitera l'acquisition de l'ensemble des murs de la copropriété du centre commercial et un phasage qui permette le maintien de l'activité commerciale pendant les travaux. Depuis 1996, des acquisitions amiables sont diligentées par la SERL pour mener à bien cette opération.

A ce jour, 75 % des tantièmes de copropriété sont maîtrisés par la commune de Vénissieux, la Communauté urbaine, le Département et la SERL. A ce jour, certaines des négociations n'ont pu aboutir (cela représente 25 % des tantièmes, soit une cinquantaine de lots).

Il apparaît donc nécessaire d'envisager une procédure d'expropriation. A cette fin, un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et un dossier d'enquête parcellaire ont été établis. Ils comportent une appréciation sommaire et globale des dépenses.

La commune de Vénissieux a délibéré :

- le 17 décembre 2001 pour valider l'étude proposée par l'Epareca et pour solliciter la Communauté urbaine concernant le principe de lancement d'une ZAC, d'ouverture de la concertation préalable et de mise en œuvre de la procédure d'expropriation par voie de DUP,

- le 11 octobre 2004 afin que les principes d'aménagement de la ZAC de Vénissy soient pris en compte dans le projet de plan local d'urbanisme (PLU), en cours d'élaboration. Le zonage actuel est compatible avec le programme global des constructions défini par les études de faisabilité. Il convient cependant de traduire graphiquement le programme des équipements publics de la ZAC dans le PLU. Celui-ci est en cours de présentation et sera vraisemblablement adopté à l'été 2005.

*Circuit décisionnel* : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 17 janvier 2005 et du Bureau restreint le 31 janvier 2005 ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

### DELIBERE

#### 1° - Approuve :

- a) - le bilan de la concertation préalable à cette opération d'aménagement,
- b) - le dossier de création de la ZAC de Vénissy, située sur le plateau des Minguettes à Vénissieux,
- c) - le mode de réalisation de cette opération qui serait mise en œuvre sous forme de convention publique d'aménagement,
- d) - l'exonération des constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de la taxe locale d'équipement,
- e) - un avenant au mandat de suivi d'études confié à la SERL en date du 23 septembre 2002, pour un montant de 35 000 € HT,
- f) - l'engagement de la procédure d'expropriation et le dossier destiné à être soumis aux enquêtes d'utilité publique et parcellaire.

**2° - Autorise** monsieur le président à solliciter de monsieur le préfet du Rhône la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux occasionnés par cette opération d'aménagement et la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet.

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