

Le Conseil,

Vu le rapport du 4 novembre 1998, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

La commune de Saint Priest connaît, comme de nombreuses communes de périphérie concernées par le développement constant de la grande distribution, un déclin de son appareil commercial accentué par un manque de centralité urbaine (éparpillement des fonctions, manque de lien) et une image à faire évoluer.

C'est dans ce contexte que la Communauté urbaine a souhaité, lors de la séance du conseil du 7 avril 1997, ouvrir la concertation sur un large périmètre délimité :

- au nord, par l'avenue Jean Jaurès,
- à l'est, par la rue de l'Egalité,
- au sud, par la route d'Heyrieux,
- à l'ouest, par le boulevard Edouard Herriot et la rue Récamier.

Les objectifs définis pour ce secteur consistent à :

- développer les commerces comme éléments d'animation et de service à la population,
- développer, conformément au programme local de l'habitat, des logements locatifs ou en accession de moyenne gamme,
- améliorer l'accessibilité au centre-ville et le stationnement par un réaménagement des espaces publics.

La concertation ouverte depuis le 28 avril 1997 n'a fait l'objet d'aucune remarque sur les registres mis à la disposition du public à la mairie de Saint Priest et à la Communauté urbaine.

L'importance du périmètre de concertation répond à la préoccupation de conduire la réflexion sur l'ensemble du centre élargi de Saint Priest et c'est pourquoi les études de définition, initiées en 1997 pour ce secteur, ont permis d'aboutir à la désignation d'une équipe dont le mandataire est le cabinet Berlottier et à un plan de composition d'ensemble cohérent.

Ce plan de composition permet de prévoir l'organisation générale du secteur dont l'engagement opérationnel ne peut s'effectuer que par phases successives dans le respect des orientations fixées.

Un premier secteur d'intervention, pour lequel la Communauté urbaine s'assure la maîtrise foncière, apparaît prioritaire au regard de l'accroche commerciale et urbaine possible avec le pôle commercial existant sur le secteur de la mairie et de la copropriété Bellevue.

Ce site, d'une superficie de l'ordre de 2,5 hectares est délimité :

- par la rue Gallavardin, à l'ouest,
- par le boulevard Edouard Herriot, au nord,
- par la rue Henry Maréchal, à l'est,
- par l'urbanisation existante, au sud.

Le développement de ce secteur à vocation essentiellement commerciale pourrait être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement dénommée ZAC "Mozart" concédée à la SERL.

En conséquence, la concertation initiée en 1997 resterait ouverte sur un périmètre réduit excluant le secteur Mozart.

Le programme global de construction de l'opération Mozart, tel que défini à l'article R 311-5 du code de l'urbanisme, prévoit la réalisation de 12 700 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) en vue d'accueillir selon la répartition suivante :

- des activités et des commerces :
 - . une grande surface commerciale alimentaire : 2 700 mètres carrés de SHON,

- . des moyennes surfaces commerciales non alimentaires : 2800 mètres carrés de SHON,
- . des petits commerces : 1000 mètres carrés de SHON,
- . des bureaux de services : 1 300 mètres carrés de SHON ;

- des logements :

- . locatifs : 1 800 mètres carrés de SHON,
- . en accession : 3 100 mètres carrés de SHON

Un plan d'aménagement de zone (PAZ) serait élaboré, conformément aux articles R 311-10-4 et R 311-12 du code de l'urbanisme, en association avec les services de l'Etat et les chambres consulaires.

Messieurs les présidents des conseils régional et général seraient associés s'ils le désirent.

Le projet de PAZ ferait ensuite l'objet d'une enquête, conformément à l'article R 311-12 du code de l'urbanisme.

Dans un premier temps, la concession d'aménagement à la SERL, fixée pour une durée d'un an, définirait et limiterait les missions du concessionnaire aux missions préparatoires à la phase de réalisation.

Ces missions comprendraient notamment les éléments suivants (en F HT) :

- les levés topographiques	80 000
- l'élaboration sur la base du plan de composition validé d'un plan d'aménagement de zone et des cahiers des charges	350 000
- les études techniques d'infrastructure de niveau avant-projet	300 000
- l'étude spécifique pour les commerces en vue d'une consultation d'opérateur	200 000
- divers	100 000
- total HT	<u>1 030 000</u>

Les honoraires du concessionnaire relatifs aux missions suivantes :

- le pilotage des études et travaux préparatoires,
- le montage du dossier de réalisation,
- la préparation d'un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) si nécessaire,
- l'acquisition des terrains et précommercialisation,

sont estimés à 385 000 F HT, soit 464 310 F TTC.

Enfin, les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de l'opération seraient, en vertu de l'article 1585 A du code général des impôts, exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement.

Le conseil municipal de Saint Priest devrait délibérer sur ce dossier le 2 novembre 1998 ;

B - Propose de délibérer comme suit ;

Vu ledit dossier ;

Vu sa délibération en date du 7 avril 1997 ;

Vu la concertation ouverte depuis le 28 avril 1997 ;

Vu les articles R 311-5, R 311-10-4 et R 311-12 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint Priest en date du 2 novembre 1998 ;

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

DELIBERE

1° - Prend acte du bilan de la concertation sur le périmètre de l'opération Mozart sachant que la concertation reste ouverte pour le solde du périmètre de Saint Priest-centre.

2° - Crée l'opération de ZAC dite "Mozart" à Saint Priest.

3° - Exclut l'opération du champ d'application de la taxe locale d'équipement, conformément à l'article 1585 A du code général des impôts.

4° - Emet un avis favorable à l'élaboration du PAZ, conformément aux articles R 311-10-4 et R 311-12 du code de l'urbanisme.

5° - Autorise monsieur le président à signer le traité de concession confiant la réalisation de cette ZAC à la SERL et, dans un premier temps, les missions préparatoires à la phase de réalisation pour un montant maximum de 1 030 000 F HT et une rémunération de la société d'un montant de 385 000 F HT.

6° - La dépense sera prélevée sur le budget principal de la Communauté urbaine – exercices 1999 et suivants – compte 657 210 - fonction 653 - opération 0417.

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