

**Séance publique du 1 mars 2006**

**Délibération n° 2006-3214**

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Vénissieux

objet : **ZAC de Vénissy - Déclaration de projet et levée de réserves à la suite de l'enquête publique réalisée dans le cadre de la procédure d'expropriation en vue du projet d'aménagement de la ZAC**

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

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 7 février 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le projet de ZAC de Vénissy à Vénissieux a fait l'objet d'enquêtes publiques conjointes en application des codes de l'environnement et de l'expropriation à savoir :

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP),
- une enquête parcellaire.

Ces enquêtes conjointes se sont déroulées du lundi 30 mai au vendredi 1er juillet 2005 inclus en mairie de Vénissieux sous l'égide de monsieur le commissaire-enquêteur désigné par le tribunal administratif le 19 avril 2005.

A la suite de cette enquête et des conclusions rendues par monsieur le commissaire-enquêteur, monsieur le préfet a, par courrier du 16 décembre 2005, demandé à la Communauté urbaine son avis sur les quatre réserves et la recommandation émises par monsieur le commissaire-enquêteur concernant :

- les réserves :

. les occupants des garages actuels de la copropriété Vénissy auront une proposition de relogement en garage dès leur départ de Vénissy, dans le parking à construire en limite du périmètre de la ZAC, dans le secteur dit Léo Lagrange,

. sous réserve de présenter des garanties financières pour le bailleur, tout commerce actuellement présent dans le périmètre de la ZAC en projet disposera d'une offre de relogement durant la phase transitoire des travaux et au terme du projet,

. la période d'implantation des commerces dans un centre commercial provisoire sera de quatre ans et demi au maximum,

. les locaux transitoires et définitifs proposés aux pharmacies du site devront satisfaire aux articles L 5125-3, R 5125-9 et R 5125-10 du code de la santé publique, à l'arrêté du 17 novembre 2000 relatif aux bonnes pratiques de dispensation de l'oxygène médical et au décret n° 97-46 en date du 15 janvier 1997 ;

- la recommandation : une attention particulière sera portée aux conditions de stationnement pour desservir les commerces dans leur implantation définitive, notamment durant la phase de construction de l'éventuel parking souterrain sous la place centrale.

### *La déclaration de projet*

L'article L 126-1 du code de l'environnement précise que lorsqu'un projet d'aménagement a fait l'objet d'une enquête publique, l'organe délibérant de l'établissement public responsable du projet doit se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La présente délibération, qui vaut déclaration de projet au sens de l'article L 126-1 du code de l'environnement, a pour objet :

- de confirmer l'intérêt général de l'opération,
- de confirmer la volonté de la Communauté urbaine de réaliser cette opération,
- d'apporter les réponses aux réserves et à la recommandation mentionnées dans les conclusions du rapport de monsieur le commissaire-enquêteur.

La présente déclaration de projet s'appuie sur le rapport de monsieur le commissaire-enquêteur et sur ses conclusions.

### *L'objet de l'opération*

L'opération ZAC de Vénissy couvre environ cinq hectares et est délimitée :

- 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.

Le centre commercial Vénissy est situé sur l'avenue Jean Cagne et la rue Georges Lyvet jouxtant le quartier Léo Lagrange à Vénissieux.

Le projet soumis à DUP est une opération de renouvellement urbain (Oru) réalisée sous forme de ZAC dans un secteur urbain présentant d'importants dysfonctionnements. Le périmètre du projet accueille actuellement un centre commercial d'une quarantaine de commerces, des bureaux, deux supermarchés, une maison des services publics ainsi que des garages.

L'opération consiste en la démolition de tous les bâtiments inscrits dans le périmètre de la DUP à l'exception de la maison des services publics et du château d'eau et à la construction, sur le site, d'un quartier de logements, de commerces et de bureaux offrant une nouvelle centralité sur l'avenue Jean Cagne.

### *Les motifs et les considérations qui justifient le caractère général de l'opération*

Créé de toutes pièces en 1958, dans le cadre d'une procédure de ZUP, le quartier des Minguettes, implanté sur un site d'oppidum, à l'écart du centre-bourg, est caractérisé par une spécialisation résidentielle forte (9 600 logements à l'origine).

A partir des années 1970, le quartier des Minguettes est progressivement entré dans un processus de dépréciation en cumulant les dysfonctionnements urbains et sociaux : augmentation du taux de chômage, précarisation de la population, développement d'incivilités, dégradation du patrimoine bâti. Ces facteurs ont entraîné progressivement une vacance importante du parc de logements.

Compte tenu de cette situation, les Minguettes ont fait l'objet des différentes procédures de développement social urbain (DSU) depuis plusieurs années.

En décembre 2000, le contrat de ville dans lequel s'inscrit la réalisation du grand projet de ville (GPV) a été reconduit pour six années

Depuis janvier 2004, le site est classé en zone franche urbaine (ZFU).

En mai 2005, une convention globale pour la restructuration urbaine du quartier a été signée entre les partenaires du GPV et l'Agence nationale de renouvellement urbain (Anru).

La ZAC Venissy, créée en mars 2005, s'inscrit dans ce projet général de renouvellement urbain qui prévoit la transformation en profondeur du cadre urbain et bâti du plateau des Minguettes.

Préalablement au projet de ZAC, plusieurs interventions avaient été engagées pour redynamiser le centre commercial, portant sur les équipements et sur l'animation : réhabilitation et mise en sécurité du bâtiment de la copropriété, création d'un pôle de services publics, mise en place d'une mission Fonds d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce (Fisac).

Ces actions se sont révélées insuffisantes et ont justifié la décision d'engager un projet de plus grande ampleur.

*Les réponses apportées aux réserves de monsieur le commissaire enquêteur:*

- La proposition de garages aux occupants actuels de garages dans le parc en sous-sol du centre commercial de Venissy :

En préambule, il faut préciser que dans le cadre de la procédure d'expropriation, les locataires de garages individuels ne bénéficient ni d'un droit au relogement, ni d'un droit à indemnité. Ils sont considérés comme des occupants précaires. Par contre, les propriétaires bénéficieront d'un droit à indemnité au titre de la propriété des murs.

Il faut aussi rappeler que la présence d'amiante a été relevée dans le parc de stationnement et qu'elle imposait aux propriétaires l'obligation de procéder aux travaux de confinement ou de retrait d'amiante avant le 1er janvier 2005.

Cependant les conséquences qu'aurait pu entraîner la fermeture du sous-sol pour les commerçants propriétaires de réserves ont conduit monsieur le préfet, par arrêté du 11 février 2005, à proroger le délai d'achèvement des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante au 1er janvier 2008.

Cette obligation de réaliser les travaux de désamiantage a conduit la Communauté urbaine et la commune de Vénissieux à réfléchir, dès 2004, à une autre solution de stationnement qui préserve les intérêts des occupants actuels de garages et des copropriétaires.

La solution retenue a donc été celle de la construction d'un parking souterrain d'environ 76 places en limite de ZAC dans le quartier Léo Lagrange, sous la place Maurice Ravel située entre les rues Ravel, Gorki et Lyvet, sous maîtrise d'ouvrage de l'Opac du Grand Lyon selon la délibération de son Bureau en date du 28 février 2005.

Par délibération en date du 14 novembre 2005, la Communauté urbaine a approuvé la cession, à la commune de Vénissieux, de la parcelle de terrain constituant la place Maurice Ravel en vue de la réalisation d'un parking souterrain. La commune de Vénissieux a, de son côté, approuvé cette acquisition par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2005.

Par la suite, la commune de Vénissieux cédera un volume à l'Opac du Grand Lyon qui réalisera le parking avec une participation financière de la Communauté urbaine, de la commune de Vénissieux et de l'Agence nationale du renouvellement urbain (Anru).

Il est prévu que 25 à 30 % des garages créés seront réservés aux locataires de l'Opac du Grand Lyon, tandis que les autres places disponibles seront louées par l'Opac aux occupants actuels des garages qui en feront la demande.

La solution proposée par la Communauté urbaine répond à la demande de monsieur le commissaire-enquêteur. Cette solution a été présentée par les élus de Vénissieux aux propriétaires de garages le 28 novembre 2005,

- La proposition de relogement aux commerçants de l'actuel centre commercial dans le centre commercial provisoire et au terme du projet :

Il convient de rappeler les obligations du code de l'expropriation à propos de l'indemnisation des locataires commerçants à la suite de l'extinction de leur bail.

L'article L 13-20 du code de l'expropriation prévoit que *"les indemnités sont versées en espèces. Toutefois, l'expropriant peut se soustraire au paiement de l'indemnité en offrant au commerçant, à l'artisan ou à l'industriel évincé, un local équivalent situé dans la même agglomération. Dans ce cas, il peut être alloué au locataire, outre l'indemnité de déménagement, une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance"*.

Il ressort de ce texte que la Communauté urbaine peut choisir soit de verser une indemnité d'éviction au commerçant, soit de lui proposer un local de remplacement assorti d'une indemnité de transfert.

Ainsi, la Communauté urbaine s'engage à proposer un relogement dans le centre commercial provisoire à tous les commerçants respectant les obligations prévues dans leurs baux, et/ou le règlement de la copropriété actuelle et présentant des garanties financières suffisantes. Ces commerçants seront ensuite réintégrés dans les locaux définitifs prévus dans le cadre de l'opération.

Cette mesure répond de façon satisfaisante à la demande de monsieur le commissaire-enquêteur,

- La période d'implantation des commerces en centre commercial provisoire sera de quatre ans et demi au maximum :

Le phasage prévisionnel de l'opération prévoit l'emménagement des commerçants dans le centre commercial provisoire à la fin de 2008 et un départ au quatrième semestre 2012, ce qui entraîne une présence dans le centre commercial provisoire de quatre ans à quatre ans et demi. Cette période transitoire sera respectée sous réserve des aléas indépendants de la volonté de l'aménageur.

Le phasage prévisionnel de l'opération répond à la demande de monsieur le commissaire-enquêteur,

- Les locaux transitoires proposés aux pharmacies devront respecter les normes imposées par le code de la santé publique :

La Communauté urbaine, dans le cadre de la construction des locaux destinés à accueillir les pharmacies, respectera les obligations légales imposées par les articles L 5125-3, R 5125-9 et R 5125-10 du code de santé publique en matière d'aménagement des locaux ainsi que celles relatives à la dispensation de l'oxygène médical.

*La réponse apportée à la recommandation de monsieur le commissaire-enquêteur*

La Communauté urbaine indique, que suivant la recommandation de monsieur le commissaire-enquêteur, elle apportera une attention particulière aux conditions de stationnement pour desservir les commerces. Ainsi, en remplacement des 350 places de stationnement actuelles, environ 265 places de stationnement public seront disponibles en surface et sur voirie ainsi qu'un parking sous immeuble de 110 places. Cette solution permettra de répondre aux éventuelles perturbations liées à la construction d'un parking souterrain sous la place centrale. Par ailleurs, des solutions provisoires de stationnement seront mises en place pendant toute la durée des chantiers.

En outre, il est rappelé qu'à proximité immédiate de Venissy, se trouve l'emplacement du marché des Minguettes. A l'exception de deux matinées par semaine, le jeudi et le samedi, durant lesquelles s'installe le marché forain, le site peut accueillir 250 à 300 véhicules en stationnement public de surface ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

Ouï l'intervention de monsieur le rapporteur précisant qu'il convient d'apporter deux modifications rédactionnelles au projet de délibération visée en objet.

Page n° 4 :

\* alinéa 3 :

- compléter la dernière phrase : "ces commerçants seront ensuite réintégrés dans les locaux définitifs prévus dans le cadre de l'opération par *"s'ils adhèrent au cahier des charges de l'équipement commercial"*.

\* avant-dernier alinéa :

- modifier l'avant-dernière phrase : "cette solution permettra de répondre aux éventuelles perturbations liées à la construction d'un parking souterrain sous la place centrale" en supprimant : "*sous la place centrale*" ;

#### **DELIBERE**

**1° - Accepte** les modifications proposées par monsieur le rapporteur.

**2° - Réaffirme** l'objet de l'opération de ZAC de Vénissy à Vénissieux.

**3° - Confirme** l'intérêt général de cette opération.

**4° - Décide :**

a) - de lever les réserves et la recommandation mentionnées dans les conclusions du rapport de monsieur le commissaire-enquêteur,

b) - la poursuite de la procédure d'expropriation.

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