Séance publique du 20 octobre 2003

Délibération n° 2003-1466

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 8°

objet : **ZAC Valéo Sud - Approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, du projet de programme des équipements publics (PEP) et de la passation d'une convention publique d'aménagement avec l'Opac du Rhône**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 1 octobre 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Les établissements de fabrication d'accessoires automobiles Valéo ont libéré, en 1998, un site de plus de 2,5 hectares à proximité immédiate de la mairie du 8° arrondissement.

Ce tènement, libre de toute construction, excepté un immeuble de bureaux à l'angle nord-ouest, est situé au sein du quartier du Bachut sur un axe majeur de Lyon, l'avenue Jean Mermoz. Il constitue une des dernières friches industrielles de taille significative de l'arrondissement.

Depuis les années 1990, le quartier du Bachut est en pleine évolution (mutation des grands tènements industriels, recomposition de la place du 11 novembre 1918, rénovation de la maison de la Danse, etc.) et cette dynamique continue de s'affirmer avec notamment le passage du tramway et l'installation d'une clinique privée.

Ainsi le site de Valéo Sud constitue une opportunité foncière intéressante pour répondre à de nombreuses préoccupations d'urbanisme. En effet, la nécessaire diversification de l'habitat sur l'arrondissement, la recherche de solutions alternatives sur ce thème et le développement des activités économiques amènent à considérer ce terrain comme un site attractif. C'est également l'occasion de travailler à la reconquête des cœurs d'îlots et à la diversification du patrimoine végétal urbain.

L'objectif des collectivités (communauté urbaine de Lyon et ville de Lyon) est aujourd'hui de reconquérir cet espace stratégique sur la base d'un projet urbain dont les objectifs visent à :

- conforter la mixité des fonctions propres à un quartier central,
- favoriser l'accueil d'activités tertiaires le long de l'avenue Jean Mermoz afin de conforter la vocation économique de cet axe majeur d'animation urbaine,
- développer des produits d'habitat intermédiaire permettant de rééquilibrer l'offre,
- créer des équipements publics affirmant le centre de quartier et contribuant à son rayonnement.

Par délibération en date du 23 septembre 2002, le conseil de Communauté a engagé, sur la base de ces objectifs, une procédure de concertation préalable à la révision simplifiée du POS et à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). Cette concertation s'est déroulée du 14 octobre au 16 décembre 2002 inclus. Le conseil de Communauté a entériné les grands axes du projet urbain et a pris acte du bilan de cette concertation par délibération en date du 3 mars 2003 (deux observations avaient été portées à cette occasion dont aucune ne remettait en cause le projet).

Le POS en vigueur, inadapté aux objectifs poursuivis par les collectivités, devrait évoluer dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée afin de permettre notamment le développement rapide de l'offre foncière pour des programmes de logements et d'activités.

Les études de faisabilité ont été suivies par l'Opac du Rhône dans le cadre d'un mandat de suivi d'études autorisé par décision du bureau délibératif de la Communauté urbaine en date du 2 décembre 2002. Elles ont permis de définir plus précisément le projet urbain et le parti d'aménagement.

A cette occasion, 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.

Il est proposé de créer une ZAC sur le périmètre défini par l'avenue Jean Mermoz, les rues Maryse Bastié, Professeur Morat et Nieuport et l'avenue Général Frère d'une superficie de 2,50 hectares.

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 passée avec l'Opac du Rhône.

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 Valéo Sud-Lyon 8° seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

Le projet de programme global de constructions prévoit la réalisation, dans la zone, d'environ 45 800 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) répartis de la manière suivante :

- 30 000 mètres carrés de logements dans la partie sud de l'opération, organisés autour de jardins collectifs privatifs ouverts au nord sur une promenade-jardin,

- 15 000 mètres carrés d'activités tertiaires, de services et commerces de proximité développés le long de l'avenue Jean Mermoz,

- 800 mètres carrés d'équipements publics (crèche).

Ainsi le projet urbain se structure autour d'une promenade-jardin linéaire créant une limite et une transition entre les activités tertiaires de l'avenue Mermoz et les logements au sud.

L'accessibilité à ce nouveau quartier sera assurée par une rue centrale nord-sud s'inscrivant dans la continuité de la voie nouvelle desservant la clinique Jean Mermoz et privilégiant la desserte riveraine plutôt que la circulation de transit.

Le projet de programme des équipements publics concerne la réalisation des aménagements suivants :

Equipements infrastructures secondaires						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Coût	Années de réalisation
voirie et espaces publics :						
- voie nouvelle nord-sud et plantations	aménageur	privée	communauté urbaine de Lyon	ZAC	590 K€	2006-2008
- carrefour voie nouvelle-avenue Jean Mermoz	aménageur	privée	communauté urbaine de Lyon	ZAC	400 K€	2006-2009
- promenade-jardin	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	680 K€	2005-2008
assainissement EU-EP	aménageur	privée	communauté urbaine de Lyon	ZAC	410 K€	2005
adduction eau potable	aménageur	privée	communauté urbaine de Lyon	ZAC	80 K€	2005

EDF-GDF	EDF-GDF	EDF-GDF	EDF-GDF	ZAC et EDF-GDF (convention à établir)	50 K€	2005
réseau mutualisé télécommunication	aménageur	privée	communauté urbaine de Lyon	ZAC	60 K€	2005
éclairage public	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	200 K€	2005-2007

(1) des emprises de voirie et espaces publics seront remises gratuitement aux collectivités

Equipements publics de superstructure						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Coût travaux HT	Années de réalisation
crèche (1)	ville de Lyon (dans le cadre d'une Vefa)	privée	ville de Lyon	ZAC	742 K€	2007
jardin crèche (2)	ville de Lyon (dans le cadre d'une Vefa)	privée	ville de Lyon	ZAC	80 K€	2007

(1) livraison de l'équipement clos et couvert, fluides en attente, à la ville de Lyon qui pilotera et financera l'aménagement intérieur à hauteur de 1 000 K€.

(2) livraison d'un jardin aménagé (sol souple, jeux d'enfants et clôtures).

Conformément à l'article R 311-8 du code de l'urbanisme, ce projet de PEP fera l'objet d'une approbation définitive ultérieure.

Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 11 586 123 € TTC, sans participation de la communauté urbaine de Lyon.

Le conseil municipal de Lyon a approuvé ce dossier le 13 octobre 2003.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 1er septembre 2003 et du bureau restreint le 22 septembre 2003 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles R 311-2, R 311-6-2° alinéa et R 311-8 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles 1585 CI 2° alinéa et 317 quater et suivants de l'annexe II du code général des impôts ;

Vu ses délibérations en date des 23 septembre 2002 et 3 mars 2003 ;

Vu la décision du Bureau délibératif en date du 2 décembre 2002 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le dossier de création de la ZAC Valéo Sud à Lyon 8°,

b) - le dossier de réalisation de ladite ZAC et notamment son projet de programme global de constructions et son bilan financier prévisionnel équilibré à hauteur de 11 586 123 € TTC,

c) - le projet du programme des équipements publics.

2° - Décide que les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC Valéo Sud à Lyon 8° seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE), conformément à l'article 1585 C12° alinéa du code général des impôts et des articles 317 quater et suivants de l'annexe II dudit code.

3° - Autorise monsieur le président à signer la convention publique d'aménagement avec l'Opac du Rhône, aménageur de l'opération.

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