
N° 1998-2559 - urbanisme, habitat et développement social - Lyon 7° - ZAC "Massimi" - Création - Exclusion de l'opération du champ d'application de la TLE et du DPU - Approbation des dossiers de création et réalisation du PAZ, du PEP et de la convention de réalisation avec la SARL Immobilière Massimi - Accord conventionnel avec la Ville pour la réalisation des espaces verts sur le périmètre de l'opération - Incorporation patrimoniale des terrains d'assiette des équipements publics - Département développement urbain - Direction des projets urbains - Service de l'urbanisme opérationnel -

Le Conseil,

Vu le rapport du 25 février 1998, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Le conseil de communauté a :

- émis un avis favorable aux objectifs poursuivis et aux modalités de concertation concernant le projet de ZAC "Massimi" à Lyon 7°, par délibération en date du 23 septembre 1991,
- décidé de mettre en élaboration le plan d'aménagement de zone (PAZ) de ce secteur, par délibération en date du 16 mai 1994,
- arrêté le plan d'aménagement de zone élaboré avec l'association des services de l'Etat et autorisé sa mise à l'enquête publique, par délibération en date du 20 février 1995,
- pris acte, ensuite, du bilan de la concertation, par délibération en date du 20 octobre 1997.

Cette opération délimitée :

- au sud, par la rue Chateaubriand,
- à l'est, par la rue de Gerland,
- à l'ouest, par l'avenue Jean Jaurès,
- au nord, par la rue Pré Gaudry,

prévoit la réalisation de 60 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) maximale réparties comme suit sur l'ensemble de deux secteurs :

- 50 000 mètres carrés de SHON maximale pour les logements, les foyers et les résidences,
- 20 000 mètres carrés de SHON maximale pour les bureaux, les activités et les hôtels,
- 3 000 mètres carrés de SHON maximale pour les commerces et les services,
- 1 000 mètres carrés de SHON maximale pour les équipements publics.

Je vous signale que l'article 14 du PAZ a été complété ainsi, sachant que le cumul des programmes ne pourra dépasser la SHON maximale autorisée par le PAZ :

· sur le secteur ZA nord : SHON maximum de 33 000 mètres carrés se répartissant en :

- 27 500 mètres carrés de SHON maximale pour les logements, les foyers et les résidences,
- 11 000 mètres carrés de SHON maximale pour les bureaux, les activités et les hôtels,
- 1 650 mètres carrés de SHON maximale pour les commerces et les services,
- 550 mètres carrés de SHON maximale pour les équipements publics ;

· sur le secteur ZA sud : SHON maximum de 27 000 mètres carrés se répartissant en :

- 22 500 mètres carrés de SHON maximale pour les logements, les foyers et les résidences,
- 9 000 mètres carrés de SHON maximale pour les bureaux, les activités et les hôtels,
- 1 350 mètres carrés de SHON maximale pour les commerces et les services,
- 450 mètres carrés de SHON maximale pour les équipements publics.

Les articles 7 et 8 du plan d'aménagement de zone concernant respectivement l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété ont été modifiés comme suit : "l'implantation des constructions est libre" au lieu de "sans objet".

Il convient de noter que ces précisions ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Le détail du programme des équipements publics est arrêté ainsi :

- équipements publics d'infrastructure

Les équipements publics d'infrastructure de l'opération concernent la réalisation d'une voie urbaine de 34 mètres de largeur, traversant l'opération d'est en ouest dans le prolongement de la rue Croix-Barret et aboutissant à l'ouest sur une place de 80 mètres de largeur, longeant l'avenue Jean Jaurès.

La voie et la place comporteront des arbres d'alignement, des espaces verts accompagnés d'un dispositif d'arrosage automatique ainsi que l'ensemble des réseaux nécessaires à l'opération à réaliser en sous-sol.

Parmi les équipements publics d'infrastructure, l'aménageur de la ZAC assurera la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux suivants, pour un montant total de 4,868 MF HT :

. réseau d'assainissement intérieur à l'opération et raccordements en limite de ZAC	1,389 MF HT
. réseau d'eau potable intérieur à l'opération et raccordements en limite de ZAC	0,730 MF HT
. réseau de moyenne tension EDF	0,125 MF HT
. France télécom/vidéo communication (génie civil)	0,221 MF HT
. éclairage public (câblage et appareillage)	1,302 MF HT
. arbres	0,756 MF HT

Concernant le réseau de moyenne pression de Gaz de France, la maîtrise d'ouvrage sera assurée par Gaz de France, l'aménageur préfinançant la réalisation du réseau pour un montant de 0,345 MF HT.

La communauté urbaine de Lyon assurera la maîtrise d'ouvrage et le financement des équipements publics d'infrastructure suivants, pour un montant total de 4,041 MF HT :

. voirie (revêtements définitifs et autres travaux y compris réseaux pour signalisation)	3,809 MF HT
. espaces verts et réseau d'arrosage automatique	0,232 MF HT

La ville de Lyon confie à la Communauté urbaine la maîtrise d'ouvrage et le financement des espaces verts, en application des dispositions de l'article L 5215-27 du code général des collectivités territoriales et selon des modalités précisées par convention délibérée de manière concordante par les deux collectivités.

Enfin, l'ensemble des terrains d'assiette des équipements publics d'infrastructure sera à incorporer dans le domaine communautaire, conformément au plan des domanialités futures ;

- équipement public de superstructure

- un équipement pour la petite enfance à réaliser dans l'opération et en rez-de-chaussée d'immeuble, d'une surface hors œuvre nette de 300 mètres carrés et comportant un espace extérieur de 150 à 200 mètres carrés, avec la prise en charge par l'aménageur du gros œuvre clos et couvert du local et de l'arrivée des fluides (1,223 MF HT). La ville de Lyon assumera la réalisation de l'intégralité du second œuvre (1,036 MF HT),

- un fonds de concours : outre la réalisation d'équipements, l'aménageur versera, à la ville de Lyon, un fonds de concours de 2,5 MF pour la réalisation de classes primaires répondant aux besoins de la ZAC, mais situées en dehors de son périmètre et à intégrer au sein d'un groupe scolaire plus important.

Le coût des équipements énumérés à l'article 317 quater de l'annexe II du code général des impôts ayant été mis à la charge des constructeurs, les constructions édifiées dans la ZAC seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement.

Le plan d'aménagement de zone de la ZAC "Massimi" a été soumis, conformément à la législation en vigueur, à une enquête publique du 10 avril au 10 mai 1995 et, selon le rapport de monsieur le commissaire-enquêteur en date du 18 mai 1995, n'a pas soulevé d'observation au cours de l'enquête. En conséquence, monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à son approbation.

Cette opération sera conduite et réalisée dans le cadre d'une ZAC conventionnée. La convention de réalisation à conclure sera passée entre la communauté urbaine de Lyon et la SARL Immobilière Massimi. Cette dernière procédera, selon les termes de la convention, à l'équipement de la zone, conformément au plan d'aménagement de zone (PAZ) et au programme des équipements publics (PEP).

Le bilan financier prévisionnel de l'opération s'élève à 61,945 MF HT (valeur janvier 1997).

Le conseil municipal de Lyon doit délibérer sur ce dossier le 23 février 1998 ;

B - Propose de délibérer en conséquence ;

Vu le présent dossier ;

Vu les délibérations du précédent conseil en date des 23 septembre 1991, 16 mai 1994 et 20 février 1995 ;

Vu sa délibération en date du 20 octobre 1997 ;

Vu l'article L 5215-27 du code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 317 quater de l'annexe II du code général des impôts ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 avril au 10 mai 1995 ;

Vu l'avis favorable de monsieur le commissaire-enquêteur en date du 18 mai 1995 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Lyon en date du 23 février 1998 ;

Vu l'article L 211-1 du code de l'urbanisme ;

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

DELIBERE

1° - Crée la ZAC "Massimi".

2° - Exclut :

a) - les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC, du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE), conformément à l'article 317 quater de l'annexe II du code général des impôts,

b) - le périmètre de la ZAC, du champ d'application du droit de préemption urbain pour une durée de 5 ans, à compter du jour où la présente délibération sera devenue exécutoire, conformément au dernier alinéa de l'article L 211-1 du code de l'urbanisme.

3° - Approuve le plan d'aménagement de zone (document graphique et règlement), le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

4° - Autorise monsieur le président à signer :

a) - la convention à intervenir, confiant la réalisation de cette opération à la SARL Immobilière Massimi,

b) - la convention avec la ville de Lyon pour la réalisation des espaces paysagés dans le périmètre de la ZAC par la communauté urbaine de Lyon au regard de l'article L 5215-27 du code général des collectivités territoriales.

5° - Approuve, par anticipation, l'incorporation patrimoniale des terrains d'assiette des équipements publics réalisés.

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