

## **Séance publique du 29 mars 2004**

### **Délibération n° 2004-1787**

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 7°

objet : **Ilot du Bon Lait - Création de la ZAC - Convention publique d'aménagement avec la SERL - Programme des équipements publics et bilan prévisionnel - Versement d'une participation d'équilibre - Convention de participation des constructeurs au coût des équipements de la ZAC**

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

#### **Le Conseil,**

Vu le rapport du 10 mars 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le secteur du Bon Lait, au nord de l'école normale supérieure (ENS) lettres, compris entre l'avenue Jean Jaurès, la rue Clément Marot, la rue Félix Brun et la rue André Bollier, est l'un des sites majeurs pour la mise en œuvre du projet urbain défini par l'atelier François Grether et validé lors du comité de suivi des projets du quartier de Gerland de mars 2002.

Aujourd'hui, ce secteur est occupé par des activités existantes, mais également par des locaux d'activités sous-utilisés et des terrains en friche.

Les orientations de ce projet ont été traduites dans la révision d'urgence du plan d'occupation des sols (POS) dont l'approbation sera prochainement soumise au Conseil.

Il est proposé de réaliser sur ces terrains une opération d'urbanisme volontariste, sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) publique.

Les objectifs poursuivis sur ce périmètre visent à :

- permettre de transformer l'îlot Bon Lait en un quartier de ville accueillant des activités, des logements, des commerces, des services et des équipements,
- poursuivre la requalification des friches urbaines présentes dans ce secteur,
- permettre la création d'équipements publics de proximité à destination des habitants du quartier,
- favoriser le maintien sur le site des entreprises qui le souhaitent en organisant leur cohabitation avec d'autres vocations plus résidentielles,
- développer un maillage viaire cohérent avec la mixité des fonctions pour favoriser le passage du tissu industriel au tissu urbain.

La concertation préalable, engagée conformément à la législation en vigueur, par délibération du Conseil en date du 23 septembre 2002, s'est déroulée du 14 octobre au 16 décembre 2002.

Le Conseil lors de sa séance du 3 mars 2003 a pris acte du bilan de cette concertation.

Le conseil de Communauté a approuvé, lors de sa séance du 7 juillet 2003, la mise en œuvre de la maîtrise foncière des terrains nécessaires à l'engagement d'une première phase d'aménagement et a individualisé à cet effet une première autorisation de programme pour un montant de 1 970 000 €.

Le 10 juillet 2003, le Bureau a confié à la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL), après consultation, un mandat de suivi des études financières et techniques destinées à préciser les conditions de réalisation de cette opération.

Le périmètre de la future ZAC est celui de l'ensemble de l'îlot augmenté de l'emprise des rues Félix Brun et Clément Marot, soit une superficie totale de plus de 8 hectares.

Le programme global de constructions, issu des études urbaines préalables, prévoit une capacité constructible totale de 120 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON), dont :

- 80 000 mètres carrés pour des logements (soit environ 700 logements),
- 34 000 mètres carrés pour des bureaux et activités,
- 6 000 mètres carrés de commerces.

Les études de faisabilité suivies par la SERL dans le cadre de son mandat ont permis d'établir et chiffrer un programme des équipements publics (PEP). Il découle du schéma de composition retenu et comprend :

- des infrastructures (voiries, plantations, espaces verts dont parc public, assainissement, eau, électricité, gaz et éclairage public) pour un montant de 5 900 000 € HT,
- des superstructures (local petite enfance, relais assistante maternelle) pour un montant de 558 000 € HT,
- une participation financière à l'extension du groupe scolaire Ravier situé place Jean Jaurès pour un montant de 2 275 000 € HT.

Les travaux de requalification des rues Félix Brun et Clément Marot qui figurent au PEP (financement hors ZAC) et qui devraient accompagner la réalisation de la ZAC sont estimés à 2 550 000 € HT, soit 3 049 800 € TTC (dépense d'investissement). Ces travaux pourraient être réalisés dans le cadre d'une future convention de mandat et feront l'objet d'une autorisation de programme ultérieurement.

Le bilan prévisionnel d'aménagement ne porte que sur les terrains de maîtrise foncière publique et sur un programme de 108 000 mètres carrés de SHON, soit le programme global de construction de 120 000 mètres carrés de SHON réduit de la capacité constructible des terrains Babolat (environ 12 000 mètres carrés de SHON) dont la mutabilité n'est pas envisagée dans la durée prévisionnelle de l'opération.

Il prend en compte :

- la mise à la charge des constructeurs des travaux secondaires, soit par participation directe au moment de la délivrance des autorisations de construire, soit au travers des charges foncières,
- un budget forfaitaire de dépollution de 2 000 000 € dans l'attente du résultat des diagnostics en cours.

Le montant prévisionnel des dépenses du bilan s'élève à 21 883 000 € HT.

| Dépenses (en k€ HT)       |               | Recettes (en k€ HT)                    |               |
|---------------------------|---------------|----------------------------------------|---------------|
| études                    | 790           | cession SHON                           | 11 037        |
| foncier                   | 7 264         | participations constructeurs           | 4 389         |
| travaux                   | 10 069        | participation bilan Communauté urbaine | 5 644         |
| frais de gestion          | 1 272         | participation ville de Lyon            | 812           |
| aménageur                 | 1 207         |                                        |               |
| frais financiers          | 1 281         |                                        |               |
| <b>total des dépenses</b> | <b>21 883</b> | <b>total des recettes</b>              | <b>21 883</b> |

Le bilan prévisionnel ainsi élaboré fait apparaître :

- pour la ville de Lyon, une participation au bilan d'un montant de 812 000 € HT, soit 971 152 € TTC, prélevée en 2008 sur son budget de fonctionnement,
- pour la Communauté urbaine, la prise en charge d'un solde négatif de bilan de 5 644 000 € HT, soit 6 750 224 € TTC prélevé en 2010 et 2011 sur son budget de fonctionnement.

La Communauté urbaine percevra, pour mémoire, une recette de 4 400 000 € correspondant au rachat par l'aménageur des terrains déjà maîtrisés, de sorte que la charge nette pour la Communauté urbaine en fonctionnement est de  $6,750 - 4,400 = 2,350$  M€.

L'aménagement de la ZAC dont la réalisation s'échelonnerait de 2005 à 2011, serait confié à la SERL par voie de convention publique d'aménagement, en application de l'article R 311-6-2° alinéa du code de l'urbanisme, pour une rémunération prévisionnelle totale de 1 207 000 € HT. Les études de réalisation seraient confiées à la SERL dans le cadre de cette même convention.

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

Conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, une convention dont un modèle type est soumis à approbation et joint au dossier, sera conclue entre la Communauté urbaine et chaque constructeur dont le terrain n'a pas fait l'objet d'une cession consentie par l'aménageur. Elle précise notamment les conditions dans lesquelles il participe au coût d'équipement de la zone. Ces participations pourront être versées directement à l'aménageur et sont fixées dans la ZAC aux montants suivants, découlant du PEP, par type de construction :

- commerces : 47,6 € HT par mètre carré de SHON,
- bureaux, activités : 53,0 € HT par mètre carré de SHON,
- logements : 81,4 € HT par mètre carré de SHON.

Ces montants sont établis à partir des estimations du coût des équipements en valeur du 1er trimestre 2004 et seront soumis à indexation.

*Circuit décisionnel* : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 2 février 2004 et du bureau restreint le 8 mars 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu la décision du Bureau délibératif en date du 10 juillet 2003 ;

Vu les articles L 311-4, L 311-5, L 311-6-2° R 311-2 et R 311-6-2° du code de l'urbanisme ;

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

Vu ses délibérations en date des 23 septembre 2002, 3 mars et 7 juillet 2003 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

## DELIBERE

### 1° - Approuve :

a) - le dossier de création de la ZAC Ilot du Bon Lait à Lyon 7°, conformément à l'article 311-2 du code de l'urbanisme,

b) - le projet de programme des équipements publics, ses modalités prévisionnelles de financement et un bilan financier prévisionnel évalué à 21 883 000 € HT,

c) - la convention-type fixant les conditions de participation financière des constructeurs.

**2° - Exclut** les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE), conformément à l'article 311-2 du code de l'urbanisme.

### 3° - Autorise :

a) - le versement par la Communauté urbaine de la participation d'équilibre prévisionnelle fixée à 6 750 224 € TTC selon l'échéancier suivant :

- 5 376 020 € TTC en 2010,
- 1 374 204 € TTC en 2011,

b) - monsieur le président à signer :

. la convention publique d'aménagement à intervenir avec la SERL en application des articles L 311-5, L 311-6 et R 311-6-2° du code de l'urbanisme,

. la convention qui fixe les conditions de la participation financière de chaque constructeur dont les terrains ne sont pas cédés par l'aménageur au coût des équipements de la ZAC, en application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme.

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