

Le Conseil,

Vu le rapport du 19 juin 1998, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Par délibération en date du 23 septembre 1991, le conseil de communauté a créé la ZAC "Espace Transvaal" à Lyon 8° et a approuvé son dossier de réalisation. Son aménagement a été confié, par voie de convention, à la SNC Bataille.

L'opération a pour objectif de développer un pôle d'animation sur l'ensemble du site des anciennes usines SOLYVENT VENTEC et sur une partie des anciens établissements VALEXI compris entre les rues Paul Krüger et Bataille et, ainsi, de renforcer les vocations résidentielles et économiques du secteur.

Après une première phase de réalisation comprenant la commercialisation de 12 000 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) de logements et 6 000 mètres carrés de SHON d'activités, le développement de la ZAC a été confronté à la situation du marché immobilier et a, de ce fait, marqué une pause mettant l'opération en difficulté financière. Face à ces difficultés, l'aménageur a souhaité relancer l'opération en déployant de nouvelles stratégies, notamment en proposant de modifier le programme de la ZAC.

Par délibération du 26 janvier 1998, le conseil de communauté a arrêté le PAZ modificatif élaboré sans association des services de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L 311-4 -5° alinéa- du code de l'urbanisme, avant de le soumettre à une enquête publique.

Les modifications apportées sont les suivantes :

- la réduction de la constructibilité avec la possibilité de réaliser des maisons individuelles groupées et des petits collectifs,
- la mise en concordance des normes de stationnement du PAZ avec celles de la zone URM du POS actuel approuvé par le conseil de communauté le 13 juin 1994 ; ce qui a pour conséquence d'imposer une place pour 75 mètres carrés de SHON de logement, avec au minimum une place par logement,
- la suppression des alignements commerciaux obligatoires sur la place centrale afin de ne pas créer un pôle commercial concurrentiel de celui existant rue Seignemartin qu'il est préférable de consolider,
- l'évolution de la vocation de la place centrale vers celle d'un square de quartier.

Le PAZ modificatif autorise la réalisation de 38 000 mètres carrés de SHON maximum (au lieu de 46 000 mètres carrés dans le PAZ initial) répartis de la manière suivante (sachant que le cumul des surfaces ne devra pas excéder la SHON maximale indiquée ci-après.) :

- 30 000 à 31 500 mètres carrés de SHON pour des logements, dont 6 000 mètres carrés de logements en accession aidée,
- 6 500 mètres carrés de SHON d'activités économiques,
- 500 à 2 000 mètres carrés de SHON de commerces, de locaux professionnels et de bureaux.

La SHON affectée aux commerces, aux locaux professionnels et aux bureaux est prévue pour que ces types de locaux puissent s'installer en rez-de-chaussée des futurs bâtiments, à l'instar des programmes immobiliers déjà réalisés.

Compte tenu de la réduction du programme de construction, le nouveau programme des équipements publics comprend :

- la création, par l'aménageur, des voiries, des réseaux et du square central pour un montant de 5 700 000 F HT ; ces travaux sont en partie déjà réalisés,
- la cession foncière gratuite, à la communauté urbaine de Lyon, des emprises de ces espaces publics,
- la participation financière forfaitaire de l'aménageur de 1 000 000 F pour la réfection partielle de la Maison du peuple, avenue Général Frère. Cette participation a été versée en 1994, date à laquelle les travaux ont été réalisés.

Le bilan financier de la ZAC, établi par l'aménageur, fait état d'un montant en dépenses de 21 380 882 F TTC et en recettes de 23 939 100 F TTC. Il est rappelé que s'agissant d'une opération d'urbanisme conventionnée, l'aménageur supporte seul le risque financier pouvant en résulter.

L'enquête publique s'est déroulée du 10 mars au 10 avril 1998 inclus. Le projet a reçu un avis favorable de madame le commissaire-enquêteur.

Le conseil municipal de Lyon doit délibérer sur ce dossier lors de la séance du 6 juillet 1998 ;

B - Propose d'approuver, d'une part, le plan d'aménagement de zone modificatif, d'autre part, le nouveau programme des équipements publics, de prendre acte du bilan financier prévisionnel de l'opération de la ZAC "Espace Transvaal" à Lyon 8° et de l'autoriser à signer l'avenant n° 2 à la convention passée avec la SNC Bataille ;

Vu le présent dossier ;

Vu la convention avec la SNC Bataille ;

Vu les délibérations du précédent conseil en date des 23 septembre 1991 et 13 juin 1994 ;

Vu sa délibération en date du 26 janvier 1998 ;

Vu l'article L 311-4 -5° alinéa- du code de l'urbanisme ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 mars au 10 avril 1998 inclus ;

Vu l'avis favorable de monsieur le commissaire-enquêteur ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - le plan d'aménagement de zone modificatif,
- b) - le nouveau programme des équipements publics.

2° - Prend acte du bilan financier prévisionnel de l'opération de la ZAC "Espace Transvaal" à Lyon 8°.

3° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 2 à la convention passée avec la SNC Bataille.

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