

Séance publique du 18 octobre 2004

Délibération n° 2004-2186

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 8°

objet : **ZAC Berthelot Epargne - Bilan de la concertation préalable - Approbation des dossiers de création et de réalisation et du projet de programme d'équipements publics (PEP) - Convention d'aménagement avec la SNC Les Allées de l'Europe**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 29 septembre 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le secteur de l'îlot Berthelot Epargne, d'une superficie d'environ cinq hectares, est situé sur la rive gauche du Rhône dans le 8° arrondissement de Lyon. Il s'inscrit à l'extrémité nord du boulevard des Etats-Unis, qui constitue un axe pénétrant majeur de la ville. Il est délimité par l'avenue Berthelot, les rues Audibert Lavirotte, Epargne et Solidarité.

Consacré pendant plus d'un siècle et demi à des activités industrielles (usines Berliet), commerciales et artisanales, notamment le long de l'avenue Berthelot, ce site présente aujourd'hui les vestiges d'un bâti ancien souvent dégradé et quelques entrepôts. Une grande partie des constructions a déjà été démolie. Les bâtiments qui occupent actuellement le site accueillent diverses activités principalement liées à la proximité du cimetière de la Guillotière (marbriers, travail de la pierre, fleuristes et jardineries, etc.). Ils se situent pour la plupart en façade de l'avenue Berthelot et le long de la rue de l'Eternité.

L'environnement du site a largement évolué ces dernières années (développement de la Part-Dieu, accroissement du caractère résidentiel du quartier, arrivée du tramway, requalification de l'avenue Berthelot, restructuration du Bachut, etc.) et le quartier devrait poursuivre sa mutation autour de nouveaux équipements (médiathèque, réalisation de la ligne de tramway Part-Dieu-Vénissieux, aménagement de l'esplanade du Dauphiné, etc.).

Ainsi, l'aménagement de l'îlot Berthelot Epargne constitue un enjeu urbain en termes de restructuration du tissu commercial et artisanal du site et en termes d'habitat ; en effet, l'ancien tissu de faubourgs sera amené à se densifier, en cohérence avec le gabarit des bâtiments environnants, tout en préservant une large part aux espaces verts.

Une première tentative de reconversion et de requalification du site a été lancée, sous forme de ZAC, en 1992. La ZAC Berthelot a ainsi été créée par délibération de la Communauté urbaine en date du 21 décembre 1992 et confiée par convention à la SNC Les Allées de l'Europe (société à l'époque détenue majoritairement par le groupe Vivendi).

Confrontée à la crise des marchés immobiliers, cette opération n'a pas connu le rythme de réalisation et de commercialisation escompté ; seuls deux bâtiments regroupant 56 logements et 61 chambres d'étudiants ont été construits. Dans ce contexte, la convention liant l'aménageur à la communauté urbaine de Lyon a expiré en 1999 et n'a pas été prorogée. La ZAC Berthelot a été supprimée le 27 mars 2000 et le plan d'aménagement de zone (PAZ) a été intégré au POS.

En novembre 2001, la Communauté urbaine a souhaité relancer le processus d'aménagement sur cet îlot en poursuivant les objectifs suivants :

- assurer la mutation de ce site à vocation industrielle et économique vers un secteur mixte, paysager, à dominante résidentielle,
- garantir la qualité des constructions et aménagements proposés par le biais d'une nouvelle composition urbaine de l'îlot, en adéquation avec les projets des secteurs environnants (tramway ligne A 4, parc Sergent Blandan, etc.),
- renforcer les équipements publics de proximité (petite enfance, groupe scolaire, etc.).

Par délibération en date du 21 janvier 2003, le conseil de Communauté a engagé, sur la base de ces objectifs, une procédure de concertation préalable à la création d'une ZAC.

Cette concertation s'est déroulée du 21 janvier 2003 au 1er septembre 2004 inclus, aucune observation n'a été portée sur le projet, qui n'est donc pas remis en cause.

Par délibération en date du 7 juillet 2003, le conseil de Communauté a délibéré concernant la signature d'un protocole transactionnel avec la SNC Les Allées de l'Europe (société détenue par le groupe Nexity auquel Vivendi a cédé ses parts). Ce protocole, d'une durée de neuf mois, définissait les conditions de relance d'un processus opérationnel pour l'îlot Berthelot Epargne. Ce protocole a été prorogé par délibération en date du 12 juillet 2004, pour une durée de six mois, soit jusqu'au 21 octobre 2004.

Le POS en vigueur est globalement compatible avec les objectifs d'aménagement poursuivis par la communauté urbaine de Lyon. Il devra cependant évoluer dans le cadre de la procédure d'adoption du plan local d'urbanisme (PLU), notamment concernant la largeur de l'allée de l'Europe qui n'accueillera plus la circulation routière, mais plus vraisemblablement la ligne de tramway A 4, les emplacements préférentiels d'équipements publics et le retrait de certains bâtiments par rapport aux voiries.

Le zonage Urm tel qu'arrêté le 14 juin 2004 dans le projet de PLU, fixe un principe de discontinuité bâtie assorti de césures, retraits et fractionnements. C'est dans cette réglementation du droit du sol que le projet de plan-masse proposé par Nexity, représenté sur un plan de gestion opérationnelle par sa filiale Nexity-Apollonia et l'atelier Lion, assorti de polygones d'implantation, s'inscrira.

Les études de faisabilité ont permis de définir plus précisément les principes de fonctionnement de l'îlot, notamment en termes de circulation. Le trafic existant, notamment sur l'avenue Berthelot, sera impacté par le projet de la ZAC Berthelot Epargne, mais reste compatible avec le dimensionnement des voies actuelles.

Une étude d'impact a été réalisée, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme ; elle sera jointe au dossier de création.

Il est donc proposé de créer une ZAC sur le périmètre joint en annexe, qui représente une superficie de cinq hectares.

En application de l'article R 311-6-3° alinéa du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone seront confiés, selon les stipulations d'une convention d'aménagement, à la SNC Les Allées de l'Europe, représentée par le groupe Nexity-Apollonia.

En application des dispositions de l'article 1 585 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 Berthelot Epargne à 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 76 300 mètres carrés de SHON répartis de la manière suivante :

- 6 000 mètres carrés de SHON commerces (représentant 4 000 mètres carrés de surface de vente),
- 69 000 mètres carrés de SHON logements dont :
 - . 13 000 mètres carrés en logements sociaux,
 - . 56 000 mètres carrés en accession ;

- 1 300 mètres carrés d'équipements publics (équipement petite enfance 490 mètres carrés de SHON, salle sportive : 450 mètres carrés utiles et leurs espaces connexes éventuels).

Le projet urbain s'organise autour d'équipements publics structurants :

- une place en face de l'entrée du cimetière de la Guillotière,
- vraisemblablement une station de tramway de la future ligne A4, qui sera bordée d'une circulation douce paysagée, et de la ligne de tramway proprement dite.

Une crèche et une salle sportive accompagneront également l'aménagement de ce site et des commerces de voisinage, des établissements de restauration ou des activités de services pourront s'implanter afin de répondre aux besoins des habitants. La crèche et la salle sportive feront l'objet d'une convention entre la ville de Lyon, future gestionnaire, et l'aménageur.

Les voies nouvelles créées à l'occasion de l'aménagement de ce site privilégieront la desserte riveraine plutôt que la circulation de transit. En complément de la trame viaire environnante, deux voies est-ouest viendront mailler l'îlot.

Les rues de la Solidarité et de l'Eternité et l'allée de l'Europe assureront la desserte nord-sud de l'îlot.

Sur l'ensemble du projet, ce sont 21 700 mètres carrés d'espaces publics qui seront aménagés par la société en nom collectif (SNC), puis rétrocédés aux différents gestionnaires publics.

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

Infrastructures primaires						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Coût (en K€HT)	Années de réalisation
création d'une plate-forme permettant l'implantation de la voie de tramway	aménageur	privée	Sytral	ZAC (1)	65	2007
aménagement connexe au tramway (promenade piétonne-mode doux)	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	85	2008

(1) au titre de la participation de la ZAC à cet ouvrage, l'aménageur livrera, à la Communauté urbaine, la plate-forme (hors rue de la Solidarité). Celle-ci sera remblayée, compactée, conformément au cahier des charges du Sytral. Un éventuel ouvrage complémentaire au droit du domaine SNCF est à la charge de la Communauté.

Infrastructures secondaires						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Coût (en K€HT)	Années de réalisation
voirie	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	1 470	2005 à 2011
plantation de hautes tiges (voirie)	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	195	2005 à 2011
espaces verts voirie	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	90	2005 à 2011 (1)
bassins de stockage infiltration et ouvrages annexes	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	145	2005 à 2011
assainissement EU-EP	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	680	2005 à 2011

adduction eau potable	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	280	2005 à 2011
électricité	EDF	EDF	EDF	ZAC	245	2005 à 2011
gaz	GDF	GDF	GDF	ZAC	60	2005 à 2011
fourreaux urbains (extension du RMT)	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	190	2005 à 2011
éclairage public (voirie)	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	250	2005 à 2011
place avenue Berthelot	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	100	2009

Equipements publics de superstructure						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Coût (en K€ HT)	Années de réalisation
crèche (1)	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	605	2007-2011
salle associative à vocation sportive (2)	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	450	2007-2008

(1) livraison d'un volume intérieur brut de béton, clos et couvert, avec fluides en attente de 590 mètres carrés de SHON et d'un jardin de 400 mètres carrés, à la ville de Lyon. Propriétaire de l'équipement après rétrocession et gestionnaire, elle pilotera et financera l'aménagement intérieur du volume et l'aménagement paysager du jardin. Compte tenu de la proximité des voies ferrées, l'isolation phonique du site sera prise en charge par l'aménageur.

(2) livraison d'un volume intérieur brut de béton, clos et couvert, et fluides en attente de 450 mètres carrés utiles à la ville de Lyon, propriétaire de l'équipement après rétrocession et gestionnaire, qui pilotera et financera l'aménagement intérieur du volume. Des espaces ludiques complémentaires pourront être agencés par l'aménageur à proximité de la salle sportive.

Participation financière de l'aménageur aux équipements publics						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Forfait (en K€)	Années de réalisation
participation à la création d'un groupe de 5 classes	ville de Lyon	privée	ville de Lyon	à hauteur de 5 classes pour la ZAC	2 270	2007-2011

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

Il convient de rappeler que le conseil municipal a délibéré favorablement sur les équipements publics du PEP qui concerne la ville de Lyon lors de sa séance du 11 octobre 2004.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 6 septembre 2004 et du Bureau restreint le 27 septembre 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles L 123-3, R 311-2, R 311-6-3° alinéa- et R 311-8 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles 1 585 CI 2° alinéa, 317 quater et suivants de l'annexe II du code général des impôts ;

Vu la délibération du conseil municipal de Lyon en date du 11 octobre 2004 ;

Vu ses délibérations en date des 21 décembre 1992, 21 janvier et 7 juillet 2003 et du 12 juillet 2004 ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- le bilan de la concertation préalable de la ZAC Berthelot Epargne à Lyon 8°,
- le dossier de création de la ZAC,
- l'exclusion du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE) des constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC,
- le mode de réalisation confiant l'aménagement et l'équipement de la ZAC à la SNC Les Allées de l'Europe par le biais d'une convention d'aménagement,
- le dossier de réalisation de la ZAC, notamment de son projet de programme global de constructions et de son bilan financier prévisionnel,
- le projet du programme des équipements publics (PEP).

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention d'aménagement de la ZAC Berthelot Epargne avec la SNC Les Allées de l'Europe.

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