

Séance publique du 12 juillet 2004

Délibération n° 2004-2012

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Villeurbanne

objet : **ZAC des Maisons Neuves - Approbation des dossiers de création et de réalisation - Approbation du programme des équipements publics (du projet de PEP), du bilan prévisionnel et de la convention publique d'aménagement (CPA) avec l'Opac du Rhône**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 juin 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le rapport qui suit concerne la proposition d'approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne ainsi que l'approbation du projet de programme des équipements publics (PEP) de la ZAC et de la convention publique d'aménagement (CPA) avec l'Opac du Rhône.

A quelques minutes de la Part-Dieu ou des Gratte-Ciel, la zone NA des Maisons Neuves représente une réserve d'urbanisation stratégique pour le quartier.

Il s'agit d'un secteur en cœur d'îlot mêlant petit bâti d'habitat dégradé et activités en déclin, de 2,5 hectares environ, ceinturé par les rues Jean Jaurès, la place des Maisons Neuves, la rue Frédéric Mistral, la rue Richelieu, l'avenue Antoine de Saint Exupéry et la rue Florian.

Il est proposé de réaliser sur ce secteur une opération d'urbanisme sous la forme d'une ZAC publique.

Les objectifs poursuivis sur ce site visent à :

- renforcer la centralité du quartier des Maisons Neuves,
- renforcer les équipements publics du secteur,
- développer un secteur à dominante résidentielle avec un souci particulier de la qualité paysagère.

La concertation préalable, engagée conformément à la législation en vigueur par délibération du Conseil en date du 3 mars 2003, s'est déroulée du 17 mars 2003 au 10 janvier 2004.

Le Conseil de Communauté, le 29 mars 2004, a pris acte du bilan de la concertation.

Le programme global de construction, issu des études préalables, prévoit une capacité constructible totale de 26 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) logements, 20 % de ces logements devant être affectés au logement social en PLUS.

Les études de faisabilité suivies par l'Opac du Rhône dans le cadre de son mandat ont permis d'établir et chiffrer un PEP.

Ce dernier comprend essentiellement des équipements d'infrastructure :

Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Coût travaux K€HT	Années de réalisation
voiries nouvelles et plantations	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	1 408	2005-2008
assainissement EU-EP	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	204	2005-2008
adduction eau potable	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	149	2005-2008
EDF-GDF	EDF-GDF	EDF-GDF	EDF-GDF	ZAC et EDF-GDF (convention à établir)	27	2005-2008
réseau mutualisé télécom	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	55	2005-2008
éclairage public	aménageur	privée	commune de Villeurbanne	ZAC	273	2005-2008

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

La commune de Villeurbanne se réserve la possibilité de réaliser des équipements publics de proximité sur le site de la ZAC, mais hors bilan de l'opération.

Une partie du foncier compris dans ce futur périmètre opérationnel appartient déjà à l'Opac du Rhône pour l'avoir acquis dans le cadre d'une convention d'intervention foncière établie entre cet organisme et la commune de Villeurbanne.

La valeur du foncier détenu par l'Opac du Rhône est estimée à 837 243 €, les frais de portage sont, compte tenu de l'antériorité des acquisitions, évalués à 1 756 297 €.

La commune de Villeurbanne a également procédé à l'acquisition de certains biens sur le site pour un coût estimé à 1 810 270 €.

Le bilan prévisionnel s'établit comme suit :

Dépenses (en € HT)		Recettes (en € HT)	
libération des sols		charges foncières	7 217 600
acquisitions nouvelles et évictions	3 643 532		
acquisitions des biens Opac	837 243	participation de la Communauté urbaine	5 945 710
frais de portage des biens Opac	1 756 297		
frais d'acquisitions	187 112	participation de la commune de Villeurbanne	660 634

démolitions	344 158		
rachat du patrimoine Commune	1 810 270		
sous-total libération des sols	8 578 612		
travaux	2 401 440		
frais divers (études, etc.)	2 083 461		
rémunération de l'aménageur	674 241		
TVA non récupérable	86 191		
total des dépenses	13 823 945	total des recettes	13 823 944

La réalisation de la ZAC s'échelonne de 2004 à 2010 et serait confiée à l'Opac du Rhône par voie de convention publique d'aménagement pour une rémunération prévisionnelle de 674 241 € HT, soit 806 392 € TTC.

En application des dispositions de l'article 1585 CI 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 des Maisons Neuves seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

Le conseil municipal de Villeurbanne délibère sur ce dossier lors de sa séance du 8 juillet 2004.

Les orientations de ce projet ont été traduites dans la révision du plan d'occupation des sols (POS) et seront soumises à l'enquête publique qui aura lieu à l'automne 2004.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 10 mai 2004 et du Bureau restreint le 24 mai 2004 ;

Vu lesdits dossiers ;

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

Vu la délibération du Conseil municipal de Villeurbanne en date du 8 juillet 2004 ;

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

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - la création de la ZAC des Maisons Neuves sur la commune de Villeurbanne,

b) - le dossier de réalisation de la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne et notamment son projet de programme global de constructions et son bilan financier prévisionnel,

c) - la convention publique d'aménagement avec l'Opac du Rhône,

d) - le projet de programme des équipements publics.

2° - Décide que les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC des Maisons Neuves seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE), conformément à l'article 1585 CI 62° 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.

4° - Accepte la participation d'équilibre de la Communauté urbaine fixée à 7 111 069 €TTC à verser en 2010.

5° - La dépense correspondante sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2010 - compte 657 170 - fonction 824 - opération n° 0758.

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