

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

### **Délibération n° 2004-1790**

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 9°

objet : **La Duchère - Grand projet de ville - Approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, du projet de programme des équipements publics (PEP) et de la passation d'une convention publique d'aménagement avec la SERL**

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 :

La Duchère, troisième colline de la ville de Lyon, située sur les hauteurs du 9° arrondissement, à la limite des communes résidentielles d'Ecully, de Champagne au Mont d'Or et de Saint Didier au Mont d'Or, a été construite entre 1958 et 1963 dans un contexte de pénurie aiguë de l'offre de logements.

Ce quartier, qui s'étend sur une centaine d'hectares, se décompose en quatre sous-quartiers : le Plateau, la Sauvegarde, Balmont et le Château, dotés de nombreux espaces verts et équipements (écoles, commerces, administrations, etc.). Il comprend près de 5 300 logements, dont plus de 4 000 logements sociaux gérés par cinq bailleurs sociaux (la SACVL ayant racheté le patrimoine de la SNI en 2001).

En 1989, ce quartier a été classé en politique de la ville pour répondre au cumul des difficultés sociales, économiques et urbaines repérées sur ce périmètre.

Même si depuis 1994, des travaux de réhabilitation ont été initiés, des projets urbains achevés ou en cours de réalisation, des implantations de structures publiques ou privées réalisées, le quartier est néanmoins entré dans un processus de dépréciation : apparition d'une vacance plus élevée, plus durable, avec une extension de ce phénomène à l'ensemble des secteurs du quartier, développement d'incivilités, d'actes de vandalisme, etc.

C'est pourquoi, pour répondre à l'ensemble de ces dysfonctionnements et afin de donner une cohérence au projet de restructuration de la Duchère et de l'inscrire dans la durée, le quartier a été retenu dans le cadre d'un projet national de renouvellement urbain. Ce dispositif doit permettre de mobiliser d'importants moyens pour réaliser les transformations du quartier tant sur le plan social (renforcement de la cohésion sociale, renforcement de la gestion de proximité, etc.) qu'urbain (renforcement d'un pôle d'attraction, restructuration de l'offre, etc.).

C'est dans ce contexte qu'une mission de définition d'un projet de renouvellement urbain à la Duchère a été confiée à L'Atelier des paysages.

Ce projet s'inscrit dans les perspectives d'un développement durable et répond de façon concrète aux exigences de la loi solidarité et renouvellement urbain dite loi SRU ; en outre, il traduit les objectifs généraux du contrat de ville 2000-2006.

L'objectif des collectivités (Communauté urbaine et ville de Lyon) est donc aujourd'hui de reconquérir cet espace stratégique, sur la base d'un projet urbain dont les objectifs visent notamment à enrayer les dysfonctionnements urbains et sociaux auxquels ce quartier est confronté, et suppose de repenser, dans le cadre d'un projet global, l'écriture et la vie de ce site en réponse aux aspirations des habitants, tout en recherchant une mixité sociale et en attirant une nouvelle population.

Les objectifs poursuivis peuvent se décliner ainsi :

- organiser le désenclavement physique et fonctionnel du quartier en l'ouvrant vers l'ouest lyonnais, tout en l'accrochant à Vaise, à la fois par la création d'axes et par la revalorisation du parc du Vallon,
- diversifier l'offre d'habitat pour passer de 80 % à 60 % de logements sociaux et valoriser la fonction et les parcours résidentiels afin de favoriser l'arrivée de nouveaux habitants tout en conservant un nombre d'habitants similaire,
- privilégier une répartition homogène de l'habitat sur l'ensemble du secteur en respectant les équilibres de statut (social et libre),
- créer une centralité forte en favorisant l'attractivité commerciale,
- requalifier l'ensemble des quartiers composant la Duchère pour participer au changement d'image,
- proposer une offre adaptée aux besoins en terme d'équipements publics pour améliorer l'offre de services aux habitants,
- poursuivre la réhabilitation du patrimoine non affecté par les démolitions à court et moyen terme,
- maintenir et renforcer les dessertes de la Duchère par les transports collectifs.

A ce titre, L'Atelier des paysages a proposé un projet urbain redessinant l'armature des espaces publics y compris la voirie et proposant des principes d'aménagement. Au-delà de la recomposition totale de l'espace central que constitue le Plateau, le projet vise à ouvrir l'ensemble des quartiers de la Duchère sur leur environnement en les maillant dans une logique plus urbaine avec le reste du 9<sup>e</sup> arrondissement (Vaise) et avec les communes proches de l'ouest lyonnais.

Ainsi le projet urbain se structure autour de deux axes principaux, l'axe est-ouest et l'avenue du Plateau qui en se croisant, constituent la nouvelle centralité autour d'un espace public majeur, accueillant les principaux emplacements d'équipements publics.

Ce projet, qui a reçu l'agrément des partenaires lors du comité de pilotage du 7 novembre 2002, préconise la démolition de certains bâtiments de logements sociaux (750 logements dans une première phase), la reconstruction d'une offre en mixité (locatif libre et accession à la propriété) et le réaménagement de l'ensemble du site visant à promouvoir une qualité urbaine et architecturale, une intégration sociale de ce quartier. Ce projet doit contribuer de façon positive à l'évolution de la ville sur elle-même, permettre une réelle mixité, et proposer une offre d'habitat respectant les principes de base d'une économie durable.

Il est envisagé de réaliser ce projet dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) dont le projet de périmètre est joint en annexe et représente une superficie d'environ 90 hectares.

Par délibération en date du 7 juillet 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 a débuté le 25 juillet 2003 et s'est achevée le 15 février 2004. Le Conseil aura à se prononcer sur les grands axes du projet urbain et actera le bilan de cette concertation par délibération séparée.

Parallèlement et dans un premier temps, le plan d'occupation des sols (POS) en vigueur, inadapté aux objectifs poursuivis par le projet, a fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée en vue d'engager une première phase opérationnelle. Une enquête publique a eu lieu du 17 novembre au 17 décembre 2003 et l'approbation de cette révision sera soumise au conseil de Communauté au printemps 2004. Dans un second temps, il est prévu de faire évoluer le POS en plan local d'urbanisme (PLU) dans le cadre de la procédure de révision générale dont l'approbation est attendue au cours du second semestre 2005.

Les études de faisabilité ont été suivies par la SERL dans le cadre d'un marché d'études. Elles ont permis de définir plus précisément le projet urbain et le parti d'aménagement.

A cette occasion, une étude d'impact a été réalisée, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, qui sera jointe au dossier de création.

En application de l'article R 311-6-2° alinéa du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés par voie de convention publique d'aménagement avec la SERL.

En application des dispositions de l'article 1585 C12° 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 de la Duchère à Lyon 9° seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

Au terme de la réalisation du projet urbain, la ZAC la Duchère, hors la surface hors œuvre nette (SHON) des copropriétés anciennes conservées, comprendra 422 000 mètres carrés de SHON, se répartissant ainsi :

- 333 000 mètres carrés de SHON logements,
- 19 000 mètres carrés de SHON d'activités tertiaires, de services et commerces de proximité,
- 70 000 mètres carrés de SHON d'équipements publics (écoles primaires, mairie annexe, crèche, gymnase, bibliothèque, maison des fêtes et des familles, MJC, halle d'athlétisme, etc.).

Le projet de programme global de constructions neuves prévoit la réalisation, dans la zone, d'environ 154 200 mètres carrés nouveaux de SHON répartis de la manière suivante :

- 121 100 mètres carrés de SHON de logements, dont 27 000 mètres carrés de SHON affectés à des logements sociaux de type PLUS et PLS,
- 8 100 mètres carrés de SHON d'activités tertiaires, de services et commerces de proximité,
- 25 000 mètres carrés de SHON d'équipements publics (écoles primaires, mairie annexe, crèche, gymnase, bibliothèque, maison des fêtes et des familles, MJC, halle d'athlétisme, etc.).

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

Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Financement	Gestionnaire	Coût en K€ TTC hors maîtrise d'œuvre	Années de réalisation
<b>Infrastructures secondaires</b>						
<b>voirie et espaces publics</b> parc du Vallon (paysage)	aménageur	privée	ZAC	ville de Lyon	5 980	2007-2016
réaménagement des voiries et création de voies nouvelles et place centrale	aménageur	privée	ZAC	Communauté urbaine	39 530	2005-2016
<b>assainissement EPEU</b> restructuration du réseau	aménageur	privée	ZAC	Communauté urbaine	5 137	2005-2016
parc du Vallon (bassins)					2 392	
<b>eau potable</b>	aménageur	privée	ZAC	Communauté urbaine	1 085	2005-2016

<b>électricité</b>	EDF	EDF	ZAC et EDF (convention à établir)	EDF	813	2005-2016
<b>gaz</b>	GDF	GDF	ZAC et GDF (convention à établir)	GDF	214	2005-2016
<b>télécommunications</b> extension du RMT	aménageur	privée	ZAC	Communauté urbaine	413	2005-2016
<b>éclairage public</b> de la voirie, des espaces verts, des espaces publics, des terrains de sports de proximité et plan lumière	aménageur	privée	ZAC	ville de Lyon	1 880	2005-2016
<b>réseau de chauffage</b> urbain (déviation)	ville de Lyon	privée	ZAC (convention à établir)	ville de Lyon	8 504	2005-2012
<b>sous-total</b>					<b>65 948</b>	

Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Financement	Gestionnaire	Coût en K€ TTC hors maîtrise d'œuvre	Années de réalisation
<b>Equipements publics de superstructure primaire</b>						
<b>groupe scolaire des Géraniums</b> dont : - restructuration et extension à 17 classes pour accueillir le groupe scolaire Hortensias - rénovation du gym- nase	ville de Lyon	privée	ville de Lyon  ANRU	ville de Lyon	5 266	2006
<b>groupe scolaire Bleuets-Capucines</b> dont restructuration et construction de 12 classes	ville de Lyon	privée	ville de Lyon  ANRU	ville de Lyon	7 000	2006
<b>stade de la Sauvegarde</b> - reconstruction des vestiaires - mise aux normes de l'aire de jeux	ville de Lyon	privée	ville de Lyon  ANRU	ville de Lyon	2 500	2006

<b>réalisation d'un gymnase de type C</b> (hors foncier)	ville de Lyon	privée	ville de Lyon ANRU	ville de Lyon	3 500	2006
<b>construction d'une bibliothèque</b> 700 mètres carrés de SHON	ville de Lyon	privée	ville de Lyon ANRU	ville de Lyon	2 200	2007
<b>local culturel à destination du CNR</b> aménagement intérieurs	ville de Lyon	privée	ville de Lyon ANRU	ville de Lyon	105	2004
<b>construction d'une maison des fêtes et des familles</b> en remplacement de la salle utilisée au groupe scolaire les Bleuets (300 mètres carrés SU et 420 mètres carrés de SHON)	ville de Lyon	privée	ville de Lyon ANRU	ville de Lyon	910	2007
<b>sous-total</b>					<b>21 481</b>	

Dans le cadre du financement du grand projet de ville, la ville de Lyon a sollicité l'Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU), l'Etat et la région Rhône-Alpes pour participer financièrement à la réalisation de ces équipements à hauteur de 8 735 000 €.

Pour ce qui concerne les espaces verts et les aires de proximité, les équipements existants seront pour la plupart maintenus, certains ayant fait l'objet de travaux en 2003, une réhabilitation étant prévue pour d'autres en 2004, dans le cadre du programme d'investissement à court terme (PICT).

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

Pour information, et compte tenu des enjeux urbains que représente le projet de renouvellement urbain à la Duchère, la ville de Lyon envisage, à court ou moyen terme, d'intervenir sur d'autres équipements afin de les réhabiliter ou de les reconstruire en complément de ceux déjà mentionnés dans le PEP de la ZAC et d'en construire de nouveaux, notamment la halle d'athlétisme. Le montant total de ces travaux s'élève à 27 678 000 € TTC pour un montant de subventions attendues des partenaires du GPV à hauteur de 8 712 000 €.

En conclusion, ce sont au total 20 équipements sous maîtrise d'ouvrage ville de Lyon qui feraient l'objet de travaux pour un montant total estimé de 49 159 000 € TTC dont 17 450 000 € de subventions à solliciter.

Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 145 949 000 € HT, soit 174 555 000 € TTC.

Ce bilan prévoit des participations :

- de la Communauté urbaine au titre de son budget de fonctionnement à hauteur de 97 904 000 € TTC répartis selon l'échéancier prévisionnel de crédits suivant :

- . 5 758 736 € TTC en 2008,
- . 11 518 158 € TTC en 2009,
- . 11 518 158 € TTC en 2010,
- . 11 518 158 € TTC en 2011,
- . 11 518 158 € TTC en 2012,
- . 11 518 158 € TTC en 2013,
- . 11 518 158 € TTC en 2014,
- . 11 518 158 € TTC en 2015,
- . 11 518 158 € TTC en 2016.

- d'un autre financeur tel que l'Agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU) pour un montant de 41 007 000 € TTC.

Par ailleurs, il est prévu au bilan le rachat par l'opérateur des terrains propriétés de la Communauté urbaine et nécessaires à la réalisation du projet. Le paiement est différé en 2016 et constituera pour la Communauté urbaine une recette de 19 204 000 € TTC.

La Communauté urbaine se portera, en outre, acquéreur d'infrastructures nouvellement créées à l'occasion de la mise en œuvre du projet, tels que la place Centrale, les voiries (axe est-ouest, boulevard du Plateau prolongé) et les bassins liés à l'assainissement pour un montant de 15 384 000 € HT, soit 18 399 000 € TTC, correspondant à la valeur du foncier, des études et des travaux.

<b>Synthèse du bilan de l'opération</b>			
<b>Dépenses (en € HT)</b>		<b>Recettes (en € HT)</b>	
études générales	3 240 000	cession charges foncières	14 419 000
acquisitions foncières	35 032 000	cessions espaces publics à la Communauté urbaine	15 384 000
travaux	79 737 000	participations ANRU tranche 1 : 2004 à 2008	21 627 000
frais généraux	2 457 000	participations ANRU tranche 2 : 2009 à 2016	12 660 000
rémunération aménageur	9 785 000	participations Communauté urbaine - équilibre	81 859 000
frais financiers	15 699 000		
<b>total</b>	<b>145 949 000</b>	<b>total</b>	<b>145 949 000</b>

En résumé, la participation de la Communauté urbaine au titre du budget de fonctionnement est de 97,904 M€ TTC, mais du fait que la Communauté cède à l'opérateur 19,204 M€ TTC de terrain, la charge nette restant à la Communauté est de 78,7 M€ TTC sur le budget de fonctionnement. La Communauté aura aussi à sa charge le rachat d'espaces publics pour 18,4 M€ TTC sur le budget d'investissement.

Le conseil municipal de Lyon a délibéré sur ce dossier le 1er mars 2004.

*Circuit décisionnel* : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 1er mars 2004 et du bureau restreint le 8 mars 2004 ;

Vu ledit dossier ;

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

Vu sa délibération en date du 7 juillet 2003 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Lyon en date du 1er mars 2004 ;

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

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

#### **DELIBERE**

**1° - Approuve** les dossiers de création et de réalisation de la ZAC la Duchère à Lyon 9°, notamment son projet de programme global de construction, de projet de programme des équipements publics (PEP) et de son bilan financier prévisionnel, évalué à 145 949 000 € HT.

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

**3° - Confie** l'aménagement et l'équipement de la ZAC à la SERL, par voie de convention publique d'aménagement (CPA).

**4° - Sollicite** monsieur le préfet concernant un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) au bénéfice de la Communauté urbaine ou de son aménageur.

**5° - Approuve** la participation d'équilibre de la Communauté urbaine pour un montant de 97 904 000 € TTC en dépenses, qui sera imputée sur le budget de fonctionnement de la Communauté urbaine selon l'échéancier prévisionnel de crédits suivant :

- 5 758 736 € TTC en 2008,
- 11 518 158 € TTC en 2009,
- 11 518 158 € TTC en 2010,
- 11 518 158 € TTC en 2011,
- 11 518 158 € TTC en 2012,
- 11 518 158 € TTC en 2013,
- 11 518 158 € TTC en 2014,
- 11 518 158 € TTC en 2015,
- 11 518 158 € TTC en 2016.

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