

Le Conseil,

Vu le rapport du 10 octobre 1997, par lequel monsieur le président :

A - Expose ce qui suit :

Le présent dossier vous est proposé dans le cadre du développement du parc technologique de la Porte des Alpes qui complète, à l'est, la géographie de la technopole lyonnaise; parallèlement au développement des PME-PMI dans les tissus urbains existants, il doit permettre l'accueil d'activités à haute valeur ajoutée sur de grands lots, dans un cadre de qualité.

Situé au coeur d'un espace en mouvement (environnement industriel, commercial, universitaire, aéroportuaire d'affaires, de services, d'exposition...), il vise des activités devant stimuler le tissu économique lyonnais et permettant d'échanger avec les universités et les grandes écoles de l'agglomération.

Ce parc technologique, partiellement spécialisé sur les technologies de l'environnement et le génie des procédés, est développé dans le cadre d'une stratégie d'offre devant permettre à la Communauté urbaine d'être toujours en mesure de présenter de grands terrains disponibles à des entreprises cherchant une implantation.

Aujourd'hui, la première ZAC du parc technologique, la ZAC "du Secteur des Perches" qui a permis l'implantation de l'entreprise Merial (ex-Rhône Mérieux), ne présente plus que 4 hectares disponibles.

C'est pourquoi il est nécessaire de lancer la ZAC "du Secteur Feuilly", qui vous est présentée, pour équiper de nouveaux terrains (41 hectares cessibles équipés en 4 phases) et se situer en permanence en position d'offre (sachant que le délai d'équipement des terrains va de 12 à 18 mois).

La réalisation de cette ZAC est prévue en 4 phases dont une première phase de 11 hectares cessibles, de façon à pouvoir adapter le rythme des réalisations et des dépenses à la commercialisation.

Par délibération en date du 18 décembre 1995, le conseil de communauté a décidé de créer la ZAC "du Secteur Feuilly", de mettre en élaboration le plan d'aménagement de zone, conformément aux articles R 311-10-4 et R 311-12 du code de l'urbanisme et de concéder cette opération à la SERL ; le traité de concession ainsi approuvé portait, dans un premier temps, sur l'ensemble des missions préparatoires à la phase de réalisation de cette opération.

Ce projet de ZAC "du Secteur Feuilly" constitue un des éléments essentiels du parc technologique "Porte des Alpes" et s'inscrit parfaitement dans le processus de développement économique de l'agglomération.

Il convient de souligner que ce projet a fait l'objet d'une concertation préalable, selon les dispositions de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme et que le bilan de la phase de concertation, laquelle n'avait donné lieu à aucune remarque, a été approuvé le 18 décembre 1995.

Les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- l'affirmation de la vocation principale du site "Porte des Alpes", comme lieu d'accueil d'activités de haut niveau, en priorité sur de grands lots, par le développement d'un aménagement de type parc technologique à dimension d'agglomération et à caractère international,
- la confirmation du développement du pôle universitaire et la recherche de la meilleure synergie entre l'université et le parc technologique,
- la recherche d'une grande qualité paysagère,

- l'intégration du projet dans le tissu urbain existant,

- la création d'une vaste trame d'espaces publics, destinés à relier le projet aux tissus urbains des communes environnantes.

Par ailleurs, compte tenu de la complexité de cette opération et notamment de la présence d'espaces boisés classés incompatibles avec les projets d'infrastructures et de superstructures, il a été décidé, par délibération du 31 octobre 1996, de solliciter monsieur le préfet du Rhône afin qu'il déclare l'utilité publique de cette opération d'urbanisme, dans le cadre de l'article L 123-8 du code de l'urbanisme, tant sur l'acquisition des parcelles restant à maîtriser que sur la réalisation des travaux d'aménagement nécessaires au projet et qu'il prononce la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols du secteur "est" afin de procéder au déclassement des espaces classés boisés.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), avec mise en compatibilité du POS, s'étant déroulée selon les conditions définies par la législation en vigueur, monsieur le préfet du Rhône a délivré l'arrêté de DUP correspondant.

Les principes d'aménagement, retenus pour cette opération d'envergure, respectent les orientations du schéma directeur et s'inscrivent dans l'organisation générale du site répertorié, d'une part, comme un secteur stratégique de développement économique, d'autre part, comme un espace d'intérêt paysager.

Le développement de ce secteur qui constitue la deuxième phase du parc technologique, sur une superficie de 84,6 hectares, dont 41 hectares cessibles, est situé au sud-ouest de la ZAC "du Secteur des Perches".

Le plan d'aménagement de zone (PAZ) de la ZAC "du Secteur Feuilly", élaboré en association avec les services de l'Etat, a été soumis, conformément à la législation en vigueur, à la procédure d'enquête publique à l'issue de laquelle monsieur le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable, assorti de recommandations relatives à la préservation des espaces boisés existants.

Ce PAZ offre la possibilité de développer un programme de construction de 203 000 mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) en vue d'accueillir, notamment, sur des lots de 4 000 mètres carrés à plus de 5 hectares (avec une dominante à plus de 2 hectares), des activités de production, de recherche et de bureaux liées à la vocation de "haute technologie" fixée pour ce site, soit :

- **secteur ZA** : 2 000 mètres carrés de SHON :

* constitués de l'ensemble des grands espaces paysagers de la ZAC. Cette zone est également destinée à recevoir des équipements de service de proximité ;

- **secteur ZB** : 186 000 mètres carrés de SHON :

* répartis en deux sous secteurs ZBa et ZBb destinés à l'accueil d'activités économiques de production et de recherches susceptibles notamment de s'implanter sur des lots de grande taille de 2 hectares et plus ;

- **secteur ZC** : 15 000 mètres carrés de SHON :

* destinés à des équipements collectifs ou publics à définir.

Création d'un aménagement forestier paysager, d'une superficie d'environ 20 hectares qui permet d'intégrer la recommandation formulée par le commissaire-enquêteur et qui est constitué de boisement, d'un espace promenade et de cheminements piétons assurant une articulation naturelle entre l'opération envisagée et la zone d'urbanisation existante.

Par ailleurs, le programme des équipements publics envisagé pour cette opération prévoit notamment :

- la réalisation d'équipements d'infrastructures primaires, relatifs à la voirie et à l'assainissement de cette zone :

. les terrassements du mail central,

- . la création de l'allée des Parcs, du mail "est", de la voie d'accès aux lacs, de l'anneau, du raccordement et du rond-point situé au sud de la rue de l'Aviation,
- . les actions de paysagement, avec la création du mail central, l'aménagement des berges, des lacs et des espaces en bordure de voirie et la réalisation des ouvrages de génie civil y afférents,
- . la réalisation des travaux inhérents aux fouilles archéologiques sous emprises des équipements primaires,
- . la création des bassins de rétention pour réaliser l'assainissement des eaux pluviales.

La réalisation de ces bassins de rétention constitue une deuxième tranche de travaux, en continuité avec ceux qui ont été réalisés dans le cadre de la ZAC "du Secteur des Perches" ; compte tenu des doutes subsistant sur l'aggravation du risque aviaire généré par ces équipements, la Communauté urbaine, en accord avec la direction de l'Aviation civile, a accepté de prendre les mesures qui s'imposent pour éviter les éventuelles conséquences liées à la réalisation de tels aménagements ; la Communauté urbaine a donc étudié et décidé la mise en place d'un dispositif de jets d'eau, sous pression en continu, préconisé par les services de l'Aviation civile, sur l'ensemble des bassins de rétention créés sur le site.

Le coût de ces ouvrages primaires est estimé à 75,545 MF HT (hors rémunération de l'aménageur) et leur réalisation serait confiée à la SERL par voie de mandat, lequel vous sera soumis lors d'un prochain conseil ;

- la réalisation d'équipements publics secondaires permettant d'assurer la desserte et la viabilité de la zone et de créer les espaces verts et les boisements liés à l'entrée de la zone et aux voiries secondaires.

Les travaux d'équipement secondaires, financés par l'opération de ZAC, sont estimés à 91,142 MF HT.

Compte tenu de son envergure, l'opération sera menée avec un phasage.

En effet, l'ensemble de ces travaux d'équipements primaires et secondaires sera réalisé en quatre phases fonctionnelles de 8 à 11 hectares chacune ; la première tranche se situe dans la continuité géographique de la ZAC "du Secteur des Perches", au nord du mail central et les trois autres tranches, au sud du mail central, dans la continuité géographique les unes des autres jusqu'à l'allée des Parcs.

A l'issue de chacune de ces phases fonctionnelles, la Communauté urbaine pourra différer le passage à la phase suivante de travaux, en cas de difficultés de la commercialisation des lots et réorganiser ainsi son effort financier.

A cette fin, le traité de concession à la SERL fera mention de ce phasage de la même manière que les marchés de travaux que cette dernière aura à passer.

Le bilan présenté par la SERL, concessionnaire de l'opération, s'équilibre à hauteur de 196 664 000 F HT en dépenses et en recettes, moyennant :

- le rachat, par la Communauté urbaine, des terrains affectés à la réalisation d'équipements primaires estimés à 5 060 000 F HT et des terrains affectés à la réalisation d'équipements secondaires estimés à 5 773 000 F HT,
- le versement d'une participation de la Communauté urbaine, de 72 103 000 F HT, à l'équilibre financier de l'opération.

Cet équilibre financier résulte de la différence entre les dépenses, d'un montant total de 196 664 000 F HT, comprenant les postes suivants :

- études : 3 054 000 F HT,
- foncier : 55 020 000 F HT,
- travaux : 91 142 000 F HT,
- frais : 47 448 000 F HT,

et les recettes prévisionnelles suivantes :

- cessions de terrains : 113 728 000 F HT,
- achat des emprises publiques : 10 833 000 F HT.

La première phase opérationnelle prévoit le développement de 11 hectares équipés pour un coût estimatif de 59 000 000 F TTC. Le lancement des autres phases se fera successivement en fonction des résultats de la commercialisation.

Lors de la création de la ZAC "du Secteur Feuilly" le 18 décembre 1995, le conseil de communauté ayant confié, à la SERL, les missions préparatoires à la phase réalisation, il convient, aujourd'hui, par avenant n° 1 à la concession d'aménagement, d'autoriser la SERL à poursuivre les missions de réalisation de cette opération, en quatre tranches fonctionnelles, moyennant une rémunération de l'ordre de 8 600 000 F HT.

Le conseil municipal de Saint Priest a délibéré sur ce dossier le 11 septembre 1997 ;

B - Propose, compte tenu de l'ensemble des éléments présentés, d'approuver le plan d'aménagement de zone (documents graphiques et règlement), le programme des équipements publics, le bilan financier prévisionnel et son échéancier, de l'autoriser à signer l'avenant n° 1 à la convention d'aménagement passée avec la SERL, afin de lui confier les missions de réalisation de l'opération ZAC "du Secteur Feuilly" et de fixer l'imputation des dépenses ;

Vu le présent dossier ;

Vu ses délibérations en date des 18 décembre 1995 et 31 octobre 1996 ;

Vu les articles L 123-8, L 300-2, R 311-10-4 et R 311-12 du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté de DUP délivré par monsieur le préfet du Rhône ;

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

Vu la délibération du conseil municipal de Saint Priest en date du 11 septembre 1997 ;

Oùï l'avis de ses commissions urbanisme, habitat et développement social et finances et programmation ;

DELIBERE

1° - Approuve le plan d'aménagement de zone (documents graphiques et règlement), le programme des équipements publics, le bilan financier prévisionnel et son échéancier.

2° - Autorise monsieur le président à signer l'avenant n° 1 à la convention d'aménagement passée avec la SERL, afin de lui confier les missions de réalisation de l'opération ZAC "du Secteur Feuilly".

3° - Les dépenses seront prélevées sur les crédits inscrits ou à inscrire au budget de la Communauté urbaine, conformément à l'échéancier du bilan financier de l'opération - exercices 1997 et suivants - compte 657 210 - fonction 653 - opération 0003.

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