

Séance publique du 20 octobre 2003

Délibération n° 2003-1465

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 3°

objet : **ZAC Les Jardins de la Buire - Approbation des dossiers de création et de réalisation -
Approbation du projet de programme des équipements publics (PEP)**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 1 octobre 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le secteur de la Buire, d'une superficie d'environ 5,50 hectares, est situé sur la rive gauche du Rhône dans le 3° arrondissement de Lyon. Il s'inscrit à l'extrémité sud du boulevard Vivier Merle qui, requalifié jusqu'à l'avenue Félix Faure, s'affirme comme un axe tertiaire et un élément structurant du quartier de la Part-Dieu.

L'environnement du site a largement évolué ces dernières années (développement de la Part-Dieu, accroissement du caractère résidentiel du quartier Danton, réhabilitation de la Manufacture des tabacs...) et le quartier devrait continuer sa mutation autour de nouveaux équipements (future esplanade Dauphiné, réalisation de la ligne de tramway Part-Dieu-Vénissieux, etc.).

Avec la naissance d'un quartier résidentiel engagé autour de la place Bir Hakeim, le secteur de la Buire présente des enjeux urbains de restructuration de sites d'activités économiques et de dynamisation de l'offre foncière. En outre, cette opération se situe dans une zone prioritaire pour le développement du logement social.

Consacré pendant plus d'un siècle et demi aux activités industrielles, ce site présente aujourd'hui un bâti ancien dégradé et des entrepôts. Une partie des constructions a déjà été démolie. Les bâtiments qui occupent actuellement le site accueillent diverses activités principalement tertiaires (vitrage automobile, location de véhicules, fourrière...). Ils se situent pour la plupart en façade du boulevard Vivier Merle et de l'avenue Félix Faure.

En 2001, les propriétaires des terrains ont constitué une société à actions simplifiées (SAS Buire aménagement) et engagé des études pour développer une opération immobilière.

Du point de vue des collectivités, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- conforter l'axe tertiaire le long du boulevard Vivier Merle pour assurer le maintien et le développement des activités économiques,
- développer un secteur mixte à dominante résidentielle paysagère entre la rue de l'Abbé Boisard et l'avenue Félix Faure,
- favoriser la diversité des produits d'habitat,
- renforcer les équipements publics de proximité,
- améliorer le maillage viaire du quartier.

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.

Par délibération en date du 19 mai 2003, le conseil de Communauté a décidé que cette concertation ouverte au titre de la ZAC valait également concertation préalable à la révision simplifiée du POS du secteur centre (territoire de la ville de Lyon) de la Communauté urbaine.

Cette concertation s'est déroulée du 1er avril 2002 au 11 juillet 2003 inclus, deux observations ont été portées à cette occasion dont aucune ne remet en cause le projet. Le bilan de cette concertation et les grands axes du projet ont été présentés au conseil de Communauté lors de sa séance du 22 septembre 2003.

Le POS en vigueur, inadapté aux objectifs poursuivis par les collectivités, devrait évoluer dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée afin de permettre notamment le développement rapide de l'offre foncière pour des programmes de logements et d'activités.

Les études de faisabilité 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. Elle sera jointe au dossier de création.

Il est proposé de créer une ZAC sur le périmètre défini par le boulevard Vivier Merle, la rue Abbé Boisard, l'allée du parc, le prolongement de la rue de la Bannière et l'avenue Félix Faure et concernant une superficie de 5,50 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 SAS Buire aménagement.

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 Les Jardins de la Buire à Lyon 3° 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 140 000 mètres carrés de SHON répartis de la manière suivante :

- 64 000 mètres carrés de logements au cœur de l'opération, organisés autour de jardins collectifs privés,
- 68 000 mètres carrés d'activités tertiaires à implanter principalement le long du boulevard Vivier Merle dans la continuité de la Part-Dieu, mais aussi le long de l'avenue Félix Faure et en retour sur la rue Abbé Boisard. L'avenue Félix Faure sera le lieu privilégié de la mixité,
- 8 000 mètres carrés d'équipements publics (groupe scolaire, crèche, salle associative).

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

- un parc public d'une grande superficie (5 000 mètres carrés) et comprenant une aire d'évolution sportive et des jeux pour enfants,
- un groupe scolaire de douze classes (maternelle et primaires).

Une crèche, une salle associative 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 et des employés.

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, les voies est-ouest s'inscriront dans le prolongement de la rue Julien Duvivier et dans l'axe de la rue du Diapason.

Pour assurer les dessertes nord-sud, deux voies nouvelles seront réalisées, l'une dans l'axe de la rue Danton, l'autre sera parallèle aux bâtiments d'activités de la façade Vivier Merle.

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

Infrastructures secondaires						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Coût	Années de réalisation
parc public (y compris éclairage) comprenant une aire d'évolution sportive et une aire de jeux pour enfants	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	950 K€	2006
voirie (1)	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	3 258 K€	2004 à 2012 (2)
plantation de hautes tiges (voirie)	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	191 K€	2004 à 2012 (1)
espaces verts voirie	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	50 K€	2004 à 2012 (1)
assainissement EU-EP	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	684 K€	2004 à 2012 (1)
adduction eau potable	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	433 K€	2004 à 2012 (1)
électricité	EDF	EDF	EDF	ZAC	108 K€	2004 à 2012 (1)
gaz	GDF	GDF	GDF	ZAC	0 K€	2004 à 2012 (1)
fourreaux urbains (extension du RMT)	aménageur	privée	Communauté urbaine	ZAC	104 K€	2004 à 2012 (1)
éclairage public (voirie)	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	289 K€	2004 à 2012 (1)

(1) les emprises de voirie seront remises gratuitement à la Communauté urbaine

(2) réalisation par phases : phase A : 2004-2006 ; phase B : 2006-2008 ; phase C : 2008-2012

Equipements publics de superstructure						
équipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Coût Travaux	Années de réalisation
crèche (1)	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	663 K€	2008-2012
salle associative à vocation sportive (2)	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	120 K€	2008-2012

(1) livraison d'un volume brut de béton et fluides en attente de 770 mètres carrés de SHON et une terrasse extérieure de 400 mètres carrés (non aménagée et étanchéité), à la ville de Lyon, propriétaire de l'équipement après rétrocession et gestionnaire, qui pilotera et financera l'aménagement intérieur du volume.

(2) livraison d'un volume brut de béton et fluides en attente de 200 mètres carrés de SHON à la ville de Lyon, propriétaire de l'équipement après rétrocession et gestionnaire, qui pilotera et financera l'aménagement intérieur.

Participation financière de l'aménageur aux équipements publics						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Forfait TTC	Années de réalisation
groupe scolaire de 12 classes	ville de Lyon	privée	ville de Lyon	à hauteur de 4 classes par la ZAC	1 816 K€	2007-2008

Cession gratuite d'assiettes foncières pour équipements publics par l'aménageur		
équipements créés	Coût HT	Mis à disposition
groupe scolaire parc public (1)	752 K€ 331 K€	2007 2006

Conformément à l'article R 311-8 du code de l'urbanisme, ce projet de PEP fera l'objet d'une approbation définitive ultérieure ainsi que la convention confiant l'aménagement et l'équipement de la ZAC Les Jardins de la Buire à Lyon 3° à la SAS Buire aménagement.

Le conseil municipal de Lyon a approuvé ce dossier lors de sa séance en date du 13 octobre 2003.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 1er septembre 2003 et du bureau restreint le 22 septembre 2003 ;

Vu ledit dossier ;

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

Vu ses délibérations en date des 21 janvier, 19 mai et 22 septembre 2003 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Lyon en date du 13 octobre 2003 ;

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) - le dossier de création de la ZAC Les Jardins de la Buire à Lyon 3°,
- b) - le dossier de réalisation de la ZAC Les Jardins de la Buire à Lyon 3° et notamment son projet de programme global de constructions et son bilan financier prévisionnel,
- c) - le projet du programme des équipements publics.

2° - Décide que les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC Les Jardins de la Buire à Lyon 3° seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE), conformément à l'article 1585 CI 2° alinéa du code général des impôts et des articles 317 quater et suivants de l'annexe II dudit code.

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

