Séance publique du 18 octobre 2004

Délibération n° 2004-2183

commission principale :	déplacements et urbanisme
commune (s) :	Limonest
objet :	**ZAC des Bruyères - Bilan de concertation - Approbation du dossier de création de la ZAC**
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 présent rapport vise à valider le principe de création de la ZAC des Bruyères. Ce dossier a fait l'objet d'une présentation au pôle urbanisme lors de sa réunion du 12 juillet 2004 pour rappeler les enjeux de l'aménagement de cette zone économique d'environ 22 hectares à vocation tertiaire, exposer le plan de composition de la zone ainsi qu'un premier bilan financier de l'opération. Ce dernier, établi sur la base de ratios, faisait état d'incertitudes liées aux sondages géotechniques complémentaires à réaliser et à l'intégration à venir des frais financiers.

Le pré-bilan présenté faisait état :

- d'un montant total de dépenses de 18 M€ HT,
- d'un montant total des recettes de 11 M€ HT, basé sur la commercialisation de 70 000 mètres carrés au prix de 150 € HT du mètre carré.

Aussi le déficit prévisionnel de l'opération a-t-il été estimé à environ 7 M€ HT, soit 8,4 M€ TTC, hors frais financiers, soit un déficit global pouvant toujours se situer entre 10 et 11 M€ TTC.

A la suite à la décision du pôle urbanisme du 12 juillet 2004 de poursuivre les études, notamment les sondages géotechniques, des investigations complémentaires ont été réalisées. Elles ont permis de confirmer les grandes masses financières du bilan prévisionnel. Une nouvelle présentation a eu lieu devant le pôle urbanisme le 6 septembre 2004, qui s'est prononcé favorablement sur la création de la ZAC. La décision de poursuivre ou non cette opération sera liée aux conclusions des études dites de réalisation qui permettront d'affiner le bilan financier et d'apprécier les recettes générées par la future ZAC.

Poursuivre la procédure de création de la ZAC

a) - Le calendrier des procédures

Conformément à la volonté de la commune de Limonest qui souhaite un démarrage des travaux au début de 2007, et compte tenu de la réglementation en vigueur, le programme des équipements publics (PEP) devrait être intégré dans le cadre de la révision du plan d'occupation des sols (POS), pour laquelle l'enquête publique est programmée fin 2004 (du 3 novembre au 12 décembre). En effet, depuis la loi dite SRU, il n'y a plus d'enquête publique spécifique aux ZAC, le PEP devant être inclus dans l'enquête publique du plan local d'urbanisme (PLU). Pour ce faire, il convient de créer la ZAC avant de le mettre à l'enquête publique de l'arrêt de projet du PLU, c'est-à-dire au mois d'octobre 2004.

Le report de la décision de créer la ZAC à la fin d'année 2004 ou au-delà, décalerait l'approbation de la ZAC jusqu'à une prochaine modification du PLU (date encore non connue, a priori le rythme d'une modification annuelle peut être envisagé), autrement dit de début 2005 à mi-2006 dans le meilleur des cas.

b) - Les perspectives d'évolution des coûts d'acquisition du foncier

L'approbation du PLU au début de 2005 aura pour conséquence une valorisation plus forte du foncier de la zone des Bruyères, en faisant évoluer les terrains d'un zonage de type NA strict à un zonage de type AU indicé.

Or, la création de la ZAC avant la fin de l'année permettra à la collectivité de poursuivre sa politique d'acquisition foncière sur la base des prix correspondant au zonage NA strict, à environ 20 € du mètre carré. En effet, la date de création de la ZAC a une incidence sur la date de référence pour l'évaluation des terrains ; celle-ci se situe un an avant la création.

Dans le cas présent, il apparaît nécessaire de donner les moyens à la collectivité, en créant la ZAC, de se prémunir contre cette valorisation du foncier.

En conclusion, le report de la décision de créer la ZAC à la fin de l'année 2004 ou au-delà, aurait eu les conséquences suivantes :

- report de l'approbation de la ZAC à la prochaine modification du PLU, début 2006 a priori,
- accroissement potentiel du déficit prévisionnel de l'opération lié au renchérissement du coût d'acquisition du foncier.

Par ailleurs, le risque d'implantation des entreprises hors de l'agglomération, eu égard à l'absence d'offre foncière dans ce secteur et pour cette typologie, est réel. En effet, les besoins en terrains à vocation économique sont importants et plusieurs projets de parcs d'activités ont pris du retard (Neuville sur Saône, Meyzieu) pour des raisons indépendantes de la Communauté urbaine.

Enfin, il est à noter que si l'acte de création de la ZAC permet en toute logique l'engagement des études de réalisation, il n'est pas constitutif pour la collectivité d'une obligation de poursuivre l'opération, qui sera réellement engagée lors de l'approbation du dossier de réalisation et donc au vu d'un bilan plus précis mais dont les grandes masses financières seront proches de celles du bilan prévisionnel.

Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC

Par délibération n° 2002-0723 en date du 27 septembre 2002, le conseil de Communauté a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC des Bruyères à Limonest.

La concertation a été ouverte le 18 novembre 2002, prolongée par la délibération en date du 21 janvier 2003, et a été clôturée le 30 avril 2004 par publication d'un avis dans la presse.

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, l'ensemble du dossier de concertation a été tenu à disposition du public à la mairie de Limonest et au siège de la communauté urbaine de Lyon. Une exposition présentant le projet était visible à la mairie de Limonest du 18 novembre 2002 au 18 février 2003. Une réunion publique a eu lieu le 6 janvier 2003.

Vingt-et-une personnes se sont exprimées sur les registres. Parmi elles, trois expriment un avis favorable sur le projet, onze sont neutres, sept sont opposées au projet. La réunion publique a reflété cette tendance.

Les motifs ou explications exposés sont les suivants :

- avis favorables ou neutres : les personnes expriment davantage des souhaits que des avis sur le projet. Ainsi, il est souhaité :

. l'adoption d'une vision globale à l'échelle du secteur, permettant essentiellement d'appréhender les vocations du réseau viaire (offrir de nouveaux itinéraires aux flux de transit, conforter la fonction de desserte locale du chemin de la Bruyère), intégrer les transports en commun et modes doux (itinéraires, aménagements),

. le maintien de l'habitat existant à proximité de la ZAC et la qualité de vie des riverains, qui passe par la réalisation d'un écran végétalisé persistant entre la zone d'activités et le tissu pavillonnaire, l'amélioration de la sécurité sur le chemin des Bruyères et, pour certains, l'enfouissement de la ligne haute tension,

. un aménagement haut de gamme pour la zone, passant par la valorisation environnementale, une qualité architecturale, l'efficacité des transports alternatifs,

. la communication de plus de précisions sur le projet (plan de composition, hauteurs des bâtiments, perspectives, etc.) ;

- avis négatifs : les opposants au projet l'appréhendent comme une source d'augmentation des nuisances, toutes confondues (routières, sonores, paysagères, sociales) ; les motivations sont les suivantes :

. projet qui n'est pas à l'échelle de Limonest,
. manque d'une vision globale à l'échelle de l'agglomération,
. destruction d'un espace naturel,
. augmentation du trafic automobile,
. pas de prise en compte de la dimension sociale (quelle préservation de l'habitat existant, quels services aux habitants ?),
. demande de précisions sur le projet afin de pouvoir l'apprécier.

Les éléments de réponse de la Collectivité sont les suivants :

L'ensemble des points de vigilance soulignés par les personnes qui se sont exprimées sur le projet a fait l'objet d'une attention particulière de la Collectivité. Ainsi il faut rappeler que :

- l'adoption d'une vision d'agglomération se retrouve à travers la prise en compte du schéma directeur et dans la transcription de ses orientations dans le POS, mais également à travers l'intégration des orientations du plan des déplacements urbains (PDU) et plans de déplacements de secteurs (PDS). A ce titre, la vocation de voie structurante attribuée à l'axe nord-sud traversant la zone des Bruyères lui permettra de jouer le rôle de voie de distribution, en constituant notamment l'itinéraire privilégié pour rejoindre à partir de la RN 6, l'A 6 (sens sud-nord) à partir du nouvel échangeur du Tronchon, l'objectif étant de délester le chemin de la Bruyère du trafic de transit,

- l'intégration d'une desserte par les transports alternatifs est prévue : une ligne bus *(a priori)* gare de Vaise ou Gorge de Loup-pôle commercial de la porte de Lyon sur le court terme, gare du Jubin à moyen terme) desservira la zone des Bruyères. Un arrêt de bus sera réalisé non loin du lycée agricole et horticole et une liaison piétonne permettra aux élèves de rejoindre l'établissement. Enfin, les aménagements pour les deux roues et les piétons transversaux, mais également nord-sud seront aménagés, notamment dans une logique d'amélioration des liaisons entre les vallons de Serre et de Rochecardon,

- l'habitat existant à proximité de la ZAC (hameaux de la Bruyère) sera maintenu et conforté par l'attribution d'un zonage AUe dans le PLU en frange ouest de la zone des Bruyères. La préservation de la tranquillité des riverains sera recherchée par la réalisation d'un écran végétalisé persistant entre le secteur d'activités et le tissu résidentiel,

- la demande d'enfouissement de la ligne haute tension est à l'étude (chiffrage en cours, recherche de financements),

- un aménagement de haute qualité est recherché dans ce secteur. Il passe par la définition d'un niveau d'exigences en termes de valorisation environnementale mais également de qualité urbaine et architecturale, pour les futurs acquéreurs des tènements, mais également pour la Collectivité. A ce titre, il est important de rappeler qu'une analyse environnementale de l'urbanisme (AEU) a été réalisée sur le site et qu'elle a permis notamment de définir les principes de restauration du milieu humide,

- la dimension sociale de l'aménagement a été étudiée. Elle se retrouve à travers la prise en compte de la proximité d'habitations et la mise en œuvre de moyens (évoqués ci-dessus) afin de préserver leur tranquillité. Par ailleurs, une réserve foncière sera établie dans la perspective de l'accueil d'un pôle de services aux entreprises. Ce pôle pourra répondre aux besoins des salariés de la zone des Bruyères et au-delà à ceux de l'ensemble du pôle économique ouest de Lyon,

- la communication sur le projet : l'étude d'impact est en cours de finalisation et sera soumise aux habitants lors de l'enquête publique du PLU, du 3 novembre au 12 décembre 2004.

L'ensemble des points sur lesquels les habitants ont souhaité attirer l'attention des Collectivités sera intégré dans la poursuite des études de réalisation. Aucun point de contradiction majeur n'est susceptible objectivement de remettre en cause à ce jour le bien-fondé du projet.

Circuit décisionnel : le principe de création de la ZAC des Bruyères 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 l'article L 300-2 du code de l'urbanisme ;

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

Vu sa délibération n° 2002-0723 en date du 27 septembre 2002 et celle en date du 21 janvier 2003 ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Prend acte du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC des Bruyères dans la commune de Limonest.

2° - Approuve :

a) - le dossier de création de la ZAC des Bruyères à Limonest,

b) - le principe d'une opération publique d'aménagement au vu de la nécessaire participation de la Collectivité au financement de la ZAC.

3° - Décide que les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC des Bruyères 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,