

## **Séance publique du 20 octobre 2003**

### **Délibération n° 2003-1464**

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Irigny - Pierre Bénite

objet : **ZAC d'Yvours - Poursuite des études de réalisation - Lancement de la concertation - Création de l'opération de ZAC - Validation du principe de sa réalisation par convention publique d'aménagement**

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 présent rapport a pour objet de présenter les différents scénarii d'aménagement de la ZAC d'Yvours eu égard aux études de composition urbaine conduites dans ce secteur en 1999 et d'obtenir la validation de la poursuite des études de réalisation et du mode de réalisation de cette opération par convention publique d'aménagement avec la SERL.

#### **Les rappels historiques**

La communauté urbaine de Lyon a préempté en 1986 un terrain de 22,716 hectares auprès de la société produits chimiques Ugine Kulmann (PCUK) alors que ce dernier faisait l'objet d'études de développement d'un centre commercial pour un groupe privé.

En 1990, une convention d'aménagement et un compromis de vente des terrains sont signés avec un groupement de promoteurs privés dénommé Actilyon.

En 1994, devant le non-paiement des trois premières annuités prévues pour le paiement du prix d'acquisition des terrains et devant la non-réalisation des premiers travaux d'aménagement, la Communauté urbaine rompt le compromis de vente des terrains et la convention d'aménagement et redevient propriétaire et aménageur de l'opération.

A partir de 1995, la Communauté urbaine reprend les études de développement et entame une étude géotechnique de reconnaissance de la portance des terrains ainsi qu'une étude de recherche des éventuelles pollutions du sous-sol en relation avec l'exploitation antérieure du site par PCUK.

Entre 1996 et 2003, l'étude de recherche des pollutions prend la forme d'un diagnostic initial (ESR), d'un diagnostic approfondi (EDR) et d'une expertise judiciaire.

En 1996, la Communauté urbaine est contrainte d'engager un contentieux à l'encontre de PCUK en raison de sa déclaration de mise en liquidation judiciaire et ce, pour faire valoir la créance due au coût de remise en état du site.

En 1997, le tribunal de commerce de Nanterre juge la société PCUK responsable de la pollution du sous-sol révélée par le diagnostic initial (étude simplifiée des risques réalisée par la communauté urbaine de Lyon entre 1995 et 1997). A cette occasion le tribunal de commerce demande au liquidateur l'inscription d'une créance de 80 MF (12,20 M€) au bénéfice de la Communauté urbaine.

Le liquidateur fait appel de cette décision, mais en 1999 la cour d'appel de Versailles confirme la responsabilité de PCUK, et désigne deux experts judiciaires à la charge de la communauté urbaine de Lyon afin d'évaluer le coût de la remise en état du site (45,70 K€).

Enfin, les experts doivent rendre courant 2003 leur rapport au juge de l'appel et l'avocat de la communauté urbaine de Lyon doit plaider le préjudice de la Communauté. Toutefois, il n'est pas possible

d'évaluer le montant de l'indemnité qui sera allouée à la communauté urbaine de Lyon à l'issue du jugement, pas plus que le montant qui sera effectivement versé puisque la créance de la communauté urbaine de Lyon est de troisième rang.

### **Les premières actions opérationnelles engagées sur le secteur**

Malgré cet état de fait, des premières actions opérationnelles ont été engagées sur des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC d'Yvours afin de permettre :

- l'extension en 2001 de la station d'épuration de Pierre Bénite sur 60 000 mètres carrés de terrains en partie pollués,
- la relocalisation en 1999 de la société Air liquide (cession de 15 000 mètres carrés de terrain non pollué) dont le transfert était rendu nécessaire par l'extension de la société SMI Koyo située hors ZAC.

Par ailleurs, la commune d'Irigny a sollicité la communauté urbaine de Lyon pour la réalisation d'un premier tronçon de voirie et des réseaux nécessaires à la desserte d'un lotissement communal autorisé en 1997 sur 6 000 mètres carrés. Ces travaux de desserte et de viabilité devraient être réalisés au deuxième semestre 2004.

Au total, 2 615 132 €HT de dépenses ont déjà été engagées dont 1,6 M€ de foncier.

### **La présentation des différentes hypothèses de sortie opérationnelle de l'opération**

#### a) - Rappel des objectifs en matière économique

Conformément à la programmation communautaire d'une nouvelle offre de sites d'accueil d'activités économiques, le site d'Yvours, situé dans un secteur géographique où les opportunités sont faibles, pourrait en raison de ses caractéristiques propres, de son accessibilité et de son environnement, autoriser le développement d'une zone industrielle et de logistique urbaine.

#### b) - Rappel des objectifs en matière de déplacements

La ZAC d'Yvours, du fait de sa proximité avec l'A 45, l'A 7 et des voies ferrées, pourrait participer au développement d'une offre de transport ferroviaire périurbain dans la mesure où la Région envisage dans le cadre de sa politique de trains express régionaux (TER) le déplacement de la gare d'Irigny et la mise en place d'un parc de station de rabattement.

#### c) - Rappel des contraintes existantes en matière d'aménagement

L'ensemble de ces hypothèses prend en compte la conclusion de l'étude détaillée des risques de pollution. En effet, il apparaît que les sols présentent une très grande hétérogénéité (qualité médiocre du fait de la présence de remblais de 3 à 6 mètres, présence de fondations multiples sur pieux). Cette qualité des sols conjuguée à une présence de pollution éparse et disparate, a conduit à proposer une solution technique alternative à des terrassements massifs en déblais, difficiles de mise en œuvre et financièrement prohibitifs. Aussi, le compactage dynamique sur l'ensemble du site, y compris les futures voiries, semble-t-il la solution la plus adaptée dans la mesure où elle permet par ailleurs le réemploi d'une grande quantité de matériaux inertes et non pollués présents sur le site et n'engendre pas de mouvements de terre potentiellement polluée.

Toutefois, il semble important de rappeler qu'une étude complémentaire détaillée des risques pourra s'avérer ponctuellement nécessaire en fonction de la nature des projets immobiliers envisagés. De même les constructions en sous-sol devront être proscrites.

#### d) - Propositions et chiffrage des scénarii d'aménagement

Eu égard à la finalisation des études détaillées des risques de pollution et au plan de composition établi en 1999, différents scénarii d'aménagement ont été envisagés, à savoir :

- hypothèse A : aménagement complet du secteur avec une grande qualité paysagère,
- hypothèse B : aménagement complet du secteur avec un traitement paysager simplifié,

- hypothèse C : variante de l'hypothèse B intégrant une réduction de l'emprise de la trame verte,

- hypothèse D : aménagement partiel du site (uniquement les terrains situés en façade de la route départementale).

Hypothèse	Surface aménagée (en ha)	Total dépenses (en K€ HT)	Surfaces cessibles (en ha)	Total recettes (en K€ HT)	Dépenses déjà réalisées (en K€ HT)	Déficit restant à financer (en K€ HT)	Travaux primaires (en K€ HT)	Durée de l'opération
A	15,60	10 848	10,60	4 440	2 615	3 793	1 000	6 ans
B	15,60	10 091	10,60	4 440	2 615	3 036	1 000	6 ans
C	15,60	10 402	12,10	5 040	2 615	2 747	1 000	6 ans
D	3,50	1 236	2,50	1 200	hors périmètre	36	néant	3 ans

Le pôle urbanisme, saisi de ce dossier lors de sa réunion du 14 avril 2003, s'est prononcé sur la mise en œuvre du scénario C validé par la commune d'Irigny. Le bilan prévisionnel présenté lors de cette séance prenait en compte la réalisation de cette opération en régie.

La réalisation de cette opération pouvant désormais être confiée par voie de convention publique d'aménagement à la SERL, une mise à jour du bilan financier prévisionnel de ce projet (scénario C), établi sur la base des études de faisabilité restant à confirmer par des études de réalisation, a été faite pour intégrer notamment :

- le rachat du foncier communautaire par la SERL,

- les frais financiers (non comptabilisés dans les bilans des opérations en régie car supportés au niveau du budget général de la Communauté),

- les honoraires de l'aménageur.

Ce nouveau bilan financier prévisionnel fait apparaître :

- un montant prévisionnel de dépenses de 12 399 452,68 € HT,

- des perspectives de recettes de 5 670 000 € HT (le prix de cession des terrains est de 45 à 54 € le mètre carré selon leur nature et leur situation),

- une participation prévisionnelle à l'équilibre du bilan par la communauté urbaine de Lyon de 6 729 452,68 € HT.

Il est à noter qu'en supplément de la participation financière au bilan de l'opération, des travaux primaires s'avèrent nécessaires notamment pour réadapter le carrefour giratoire au sud de Pierre Bénite desservant la RD 15 et l'A 45 et prendre en compte le surplus de circulation lié à la zone d'activités et au parc de stationnement relais SNCF. Ces travaux sont estimés à 1M€ HT (hors déplacements réseaux et maîtrise d'œuvre).

Compte tenu des délais de procédure pour une révision partielle du plan d'occupation des sols (POS), des études de réalisation à conduire, de désignation des maîtres d'œuvre, de mise au point des projets, de consultation des entreprises et de réalisation des travaux, les premiers terrains aménagés ne seront disponibles qu'à partir de 2006.

C'est pourquoi il est proposé, dans l'attente d'une convention publique d'aménagement avec la SERL qui pourrait intervenir au cours du deuxième semestre 2004, de poursuivre les études de réalisation pour :

- définir plus précisément un plan de composition urbaine, un schéma paysager,
- avancer dans les études techniques (voirie et réseau),

- initier les dossiers d'études d'impact et d'application de loi sur l'eau,
- intégrer une démarche d'analyse de l'environnement pour un développement durable.

Le montant des études à réaliser entre le deuxième semestre 2003 et le premier semestre 2004 serait de l'ordre de 150 000 € TTC.

*Circuit décisionnel* : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du multipôle le 7 juillet 2003 et du bureau restreint le 8 septembre 2003 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

#### DELIBERE

##### 1° - Approuve :

- a) - le choix de l'hypothèse d'aménagement C,
- b) - le bilan de faisabilité correspondant avec une participation de la communauté urbaine de Lyon de 6 729 452,68 € HT,
- c) - la réalisation du projet en confiant par convention l'aménagement à la SERL,
- d) - le financement des études de réalisation estimées à 150 000 € sur les exercices 2003 et 2004.

**2° - La dépense** correspondante sera imputée sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - pour un montant de 72 000 € en dépenses sur l'exercice 2003 et pour 78 000 € en dépenses sur l'exercice 2004 - opération n° 0332 - compte 617 400 - fonction 824.

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