Séance publique du 12 juillet 2004

Délibération n° 2004-2015

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Décines Charpieu

objet : **ZAC Fraternité - Approbation du dossier de réalisation, du bilan prévisionnel de l'opération, du projet du programme d'équipements publics (PEP), de la convention publique d'aménagement avec la SERL**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 juin 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

A la suite du concours d'idées mis en œuvre par la Communauté urbaine en 1997, les études de faisabilité d'une opération d'aménagement sur le centre de la commune de Décines Charpieu ont été menées par le cabinet Lhouvre de 1999 à 2001. Il a été établi dans ce cadre un diagnostic à jour de la situation commerciale et sociale du centre, puis la définition d'un programme urbain répondant aux objectifs et respectant l'échelle de la Commune, ainsi que la mise en forme d'un projet de développement du centre-ville. Dès 1999, la concertation préalable à la création d'une opération de ZAC était engagée ainsi que le dossier de concertation exposant les études en cours sur l'ensemble du projet pour la restructuration du centre de Décines Charpieu.

Le 16 décembre 2002, le conseil de Communauté validait un scénario de développement du centre-ville de Décines Charpieu. Il consiste en une première phase du projet de restructuration du centre-ville, située entre l'avenue Jean Jaurès, la rue de la Fraternité et la future ligne de tramway Lea et sa station.

Lors de cette même séance, le conseil de Communauté décidait de clore le 23 mai 2003 la concertation préalable à cette opération d'aménagement inscrite au plan de mandat 2001-2007, d'autoriser monsieur le président à signer avec la SERL un mandat de suivi des études de réalisation, et d'individualiser une autorisation de programme de 900 000 €, afin de financer les acquisitions foncières d'opportunité dans l'attente de l'approbation de la ZAC.

Lors de sa séance du 7 juillet 2003, le conseil de Communauté prenait acte du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC. Ce bilan ne faisait état d'aucune remarque ne remettant en cause le projet. Les points soulevés lors de la concertation ont alimenté les études techniques qui ont été mises en œuvre ultérieurement, notamment au niveau des réflexions en matière de déplacements, de circulation et de relogement des enseignes commerciales existantes. Lors de cette même séance, le conseil de Communauté maintenait le projet d'aménagement dans ses principes de composition urbaine et dans son programme présenté lors de la concertation, approuvait le dossier de création de la ZAC Fraternité à Décines Charpieu, décidait que l'aménagement et l'équipement de la zone seraient réalisés par voie de convention publique d'aménagement avec la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) et excluait les constructions édifiées à l'intérieur de la ZAC du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

Par cette décision, les objectifs de la ZAC Fraternité étaient confirmés comme suit :

- renforcer les activités commerciales (moyennes surfaces et boutiques), notamment le long de l'avenue Jean Jaurès, en mettant l'accent sur le carrefour avec les rues de la République et de la Fraternité, en liaison avec les commerces de ces rues, dont ceux implantés dans la ZAC de la Bascule,

- renforcer les capacités d'accueil de nouveaux habitants par une augmentation du nombre de logements et une diversification de l'offre immobilière en liaison avec les structures bâties environnantes,
- affirmer dans le long terme une image urbaine centrale des constructions, des espaces publics, tout en restant à l'échelle de la Commune,
- diversifier les modes de transports pour assurer une réponse alternative conforme aux engagements pris en matière de déplacements urbains (PDU) et accompagner l'arrivée de la ligne de tramway Lea-Leslys qui desservira le centre par une station.

Le plan d'occupation des sols (POS) en vigueur ne permettant pas de répondre aux objectifs fixés par les collectivités, les dispositions nécessaires ont été prises pour que le plan local d'urbanisme (PLU) permette le développement du projet de la ZAC Fraternité à Décines Charpieu.

Les études de réalisation ont été menées de septembre 2003 à mai 2004 et ont fait pour partie l'objet d'un mandat de suivi d'études passé avec la SERL et autorisé par délibération du conseil de Communauté en date du 16 décembre 2002.

Les études de réalisation ont consisté notamment en :

- une étude concernant l'approche environnementale de l'urbanisme, en lien étroit avec les études d'urbanisme et techniques,
- des études urbaines et techniques avec la production d'un plan de composition urbaine, l'intégration du projet dans le futur plan local d'urbanisme (PLU), l'établissement du programme des équipements publics, la production de cahiers de prescriptions architecturales,
- une étude de positionnement de la ZAC sur les marchés du logement et des activités, avec une approche des modes opératoires pertinents,
- une enquête sociale pour une meilleure connaissance des habitants du secteur,
- une étude sur les circulations et les stationnements induits par la ZAC (en cours),
- une étude d'impact complémentaire (en cours),
- une étude de sécurité publique.

L'ensemble de ces études a permis d'infléchir la composition urbaine du projet, qui optimise les réponses apportées aux objectifs initiaux, sans remettre en cause ni la superficie des surfaces aménagées ni le programme prévisionnel des constructions tels que présentés dans le rapport de présentation du dossier de création.

Ces études menées dans le cadre d'un travail partenarial ont également permis d'affiner et d'ajuster le projet, d'une part, aux besoins réels des différents partenaires du projet et, d'autre part, aux perspectives de développement et des contraintes de fonctionnement des différents programmes envisagés, tout en respectant l'échelle et les caractéristiques de la Commune.

Au terme des études de réalisation, le projet de programme global de constructions respecte l'enveloppe fixée dans le dossier de création et prévoit la réalisation, dans la zone, d'environ 29 500 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) répartis de la manière suivante :

- 22 000 mètres carrés de SHON de logements (répartis en accession, locatifs libres et 20 % de logements sociaux),
- 7 500 mètres carrés de commerces et activités (dont 3 000 mètres carrés pour la moyenne surface commerciale).

Par ailleurs, une attention particulière continuera d'être apportée aux problématiques environnementales liées à la composition urbaine et au fonctionnement global de l'opération et de chacun des différents programmes, problématique initiée dans le cadre d'une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) et qui sera poursuivie par une démarche de haute qualité environnementale (HQE).

Quant aux infrastructures, il s'agira de proposer notamment :

- en matière d'espaces publics (dont la superficie globale augmente d'un hectare) :

. l'espace public de centralité : situé en contre-allée de l'avenue Jean Jaurès dans le prolongement de la place François Mitterrand, et s'étirant jusqu'à la façade de l'îlot bâti situé le plus à l'ouest de la ZAC, il pourra proposer un espace vert de représentation, une aire de stationnement de 60 places ainsi que des espaces de circulations piétonnes et de chalandise,

. le square : réalisation d'un square de quartier en cœur de la ZAC,

. les plateaux piétonniers : aménagement d'un mail central privilégiant les modes doux et qui pourra relier la station de tramway à l'avenue Jean Jaurès, création au nord d'une contre-allée paysagée en contiguïté de l'emprise du tramway ;

- en matière de voiries :

. la voirie structurante : requalification de la rue de la Fraternité,
 . la desserte locale : création d'une voirie interne entre la rue de la Fraternité et l'avenue Jean Jaurès,
 . la réalisation d'une voie d'accès qui pourra desservir l'espace de livraison intégré au bâtiment de la moyenne surface alimentaire,
 . la réalisation de stationnements satisfaisant les besoins recensés ;

- en matière de réseaux :

. l'ensemble des réseaux (assainissement eaux usées-eaux pluviales, eau, électricité, télécommunication, etc.),
 . concernant la gestion des eaux pluviales, il sera réalisé une fondation-réservoir sous le prolongement de la place François Mitterrand,
 . l'ensemble des espaces publics et des voies créées pourra être l'objet d'un éclairage répondant aux exigences techniques et esthétiques de la commune de Décines Charpieu.

Il convient de noter que la requalification de l'avenue Jean Jaurès n'a pas été intégrée au programme des équipements publics (PEP), cette voirie relevant de la compétence du département du Rhône.

Le PEP de la ZAC Fraternité à Décines Charpieu, évalué à 4188 000 € HT hors honoraires et libération des sols, concerne la réalisation des aménagements suivants :

Infrastructures et espaces publics secondaires						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Financement	Gestionnaire	Estimation en € (hors TVA, honoraires et foncier)	Réalisation
voiries, stationnements	SERL	BET	ZAC	Communauté urbaine	1 933 000	2006 à 2010
mail central et contre-allées	SERL	BET	ZAC	Communauté urbaine	293 000	2006 à 2010
espaces paysagers	SERL	BET	ZAC	Commune	553 000	2006 à 2010
assainissement EU	SERL	BET	ZAC	Communauté urbaine	123 000	2006 à 2007
assainissement EP	SERL	BET	ZAC	Communauté urbaine	658 000	2006 à 2009
eau potable - défense incendie	SERL	BET	ZAC	Communauté urbaine	71 000	2006

électricité	Concessionnaire - EDF	Concessionnaire	ZAC (convention à établir)	concessionnaire	83 000	2006 à 2009
gaz	Concessionnaire GDF	Concessionnaire	Concessionnaire	concessionnaire	0	2006 à 2009
télécommunications	SERL - génie civil	BET	ZAC	Communauté urbaine	58 000	2006 à 2009
éclairage public	SERL	BET	ZAC	Commune	416 000	2006 à 2010
total					4 188 000	

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

Conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, une étude d'impact complémentaire a été réalisée. Elle sera jointe au dossier de réalisation qui complètera l'étude d'impact initiale menée, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme. L'étude d'impact sera jointe ainsi que ses compléments au dossier de toute enquête publique concernant la ZAC Fraternité.

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 Fraternité à Décines Charpieu sont exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 23 859 000 € HT (soit 28 535 364 € TTC), moyennant des participations de la communauté urbaine de Lyon et de la commune de Décines Charpieu pour un montant de 18 333 000 € HT (soit 21 926 268 € TTC), réparties et échelonnées comme suit :

Années	Participations au bilan de l'opération à verser par la commune de Décines Charpieu	Participations au bilan de l'opération à verser par la Communauté urbaine
2005	250 000 € HT	
2006	500 000 € HT	
2007	250 000 € HT	
2008	250 000 € HT	4 055 000 € HT
2009	250 000 € HT	4 055 000 € HT
2010	250 000 € HT	4 055 000 € HT
2011	250 000 € HT	4 168 000 € HT
total en € HT	2 000 000 € HT	16 333 000 € HT
total en € TTC	2 392 000 € TTC	19 534 268 € TTC

Le bilan prévisionnel de l'opération est établi sur les éléments suivants :

- la participation communale au bilan de l'opération, à hauteur de 2000 000 € HT (2 392 000 € TTC). Les modalités de versement feront l'objet d'une convention de participation à établir entre la commune de Décines Charpieu et la SERL, aménageur de la zone,
- la prise en charge par la Communauté urbaine d'un solde négatif de bilan de 16 333 000 € HT (soit 19 534 268 € TTC) à verser en 2008, 2009, 2010 et 2011 par son budget de fonctionnement,
- les prix de charges foncières prévisionnels établis comme suit : 215 € par mètre carré de SHON pour l'accession et le locatif libre, 150 € par mètre carré de SHON pour le logement social, 120 € par mètre carré de SHON pour les boutiques et 200 € par mètre carré de SHON pour la moyenne surface commerciale.

Le conseil municipal de Décines Charpieu a délibéré sur ce dossier lors de sa séance du 29 juin 2004.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 10 mai 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles L 311-4, L 311-5, L 311-6, R 311-6-2, R 311-7 et R 311-8 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles 1 585 CI 2° alinéa et 317 quater de l'annexe II et suivants du code général des impôts ;

Vu la décision du Bureau en date du 15 septembre 2003 ;

Vu ses délibérations en date des 16 décembre 2002 et 7 juillet 2003 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- le dossier de réalisation de la ZAC Fraternité à Décines Charpieu,
- le projet de programme global des constructions,
- le projet du programme des équipements publics,
- le bilan financier prévisionnel de l'opération équilibré en dépenses et en recettes à hauteur de 23 859 000 € HT, moyennant des participations prévisionnelles des collectivités pour un montant de 18 333 000 € HT (soit 21 926 268 € TTC),
- le versement par la Communauté urbaine d'une participation prévisionnelle à l'équilibre du bilan, d'un montant de 16 333 000 € HT (soit 19 534 268 € TTC) à réaliser selon les modalités suivantes :
 - . 4 055 000 € HT (soit 4 849 780 € TTC) en 2008,
 - . 4 055 000 € HT (soit 4 849 780 € TTC) en 2009,
 - . 4 055 000 € HT (soit 4 849 780 € TTC) en 2010,
 - . 4 168 000 € HT (soit 4 984 928 € TTC) en 2011.

2° - Décide que les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC Fraternité à Décines Charpieu seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE), conformément à l'article 1 585 CI du code général des impôts.

3° - Accepte le mode de réalisation confiant l'aménagement et l'équipement de la ZAC à la société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL).

4° - Autorise monsieur le président à signer la convention publique d'aménagement avec la SERL, aménageur de l'opération.

5° - Sollicite monsieur le préfet afin qu'il prenne un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) au bénéfice de la Communauté urbaine ou de son aménageur.

6° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - section de fonctionnement - exercices 2008 à 2011 - compte 657 210 - fonction 824 - opération n° 0374.

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