



GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **21 novembre 2011**

Délibération n° 2011-2598

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon 7°

objet : Secteur Girondins - Création de la ZAC des Girondins, mode de réalisation et champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE) - Lancement de la consultation d'aménageur

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : jeudi 10 novembre 2011

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 23 novembre 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Barge, Passi, Brachet, Charles, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mmes Baume, Benelkadi, Bocquet, MM. Bolliet, Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Gignoux, Gillet, Giordano, Goux, Grivel, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Le Bouhart, Lelièvre, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, M. Llung, Longueval, MM. Louis, Millet, Morales, Muet, Ollivier, Mme Palleja, MM. Petit, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Sturla, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Turcas, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, M. Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yérémian.

Absents excusés : Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Plazzi), M. Buna (pouvoir à M. Charles), Mme Guillemot Longueval), MM. Charrier (pouvoir à M. Fournel), Calvel (pouvoir à M. Assi), Colin (pouvoir à M. Reppelin), Mme Peytavin (pouvoir à M. Thivillier), M. Blein (pouvoir à M. Julien-Laferrière), Mme Bab-Hamed (pouvoir à M. Jacquet), M. Bernard B. (pouvoir à Mme Vessiller), Mme Bonniel-Chalier (pouvoir à M. Coste), MM. Cochet (pouvoir à M. Thévenot), Flaconnèche (pouvoir à Mme Ait-Maten), Mme Ghemri (pouvoir à M. Le Bouhart), M. Gléréan (pouvoir à M. Vergiat), Mme Laval (pouvoir à M. Buffet), MM. Lebuhotel (pouvoir à M. Ferraro), Léonard (pouvoir à Mme Cardona), Lyonnet (pouvoir à M. Suchet), Mmes Perrin-Gilbert (pouvoir à Mme Tifra), Pesson (pouvoir à M. Sécheresse), MM. Pili (pouvoir à M. Justet), Réale (pouvoir à M. Passi), Serres (pouvoir à M. Roche), Vaté (pouvoir à M. Petit).

Absents non excusés : MM. Daclin, Albrand, Lambert, Nissanian.

Séance publique du 21 novembre 2011**Délibération n° 2011-2598**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Lyon 7°

objet : **Secteur Girondins - Création de la ZAC des Girondins, mode de réalisation et champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE) - Lancement de la consultation d'aménageur**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 26 octobre 2011, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Par délibération du Conseil n° 2007-4495 du 12 novembre 2007, la Communauté urbaine de Lyon a approuvé les objectifs du projet urbain du secteur Girondins et les modalités de concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et de la mise en révision du plan local d'urbanisme (PLU) pour mettre en œuvre ce projet de développement.

Par délibération du Conseil n° 2011-2060 du 7 février 2011, la Communauté urbaine a approuvé la modification du périmètre de la concertation préalable pour le faire correspondre à la délimitation du périmètre d'étude et de réflexion du projet urbain.

Après la ZAC Massimi et la ZAC du Bon Lait, la ZAC des Girondins constitue la 3° phase d'aménagement initiée par la Communauté urbaine et la Ville de Lyon sur d'anciennes friches industrielles dans le nord de Gerland.

Les deux premières phases d'aménagement ont engagé une recomposition de l'espace en créant de nouvelles voies, proposant des îlots dont la taille abandonne les caractéristiques liées à l'occupation industrielle pour se rapprocher de celles des îlots résidentiels.

Les enjeux du projet sont à la fois importants pour Gerland, mais aussi à l'échelle de la Ville. Il ne s'agit pas uniquement d'engager une 3° phase d'aménagement sur la partie nord de Gerland, mais de réellement créer les conditions de renforcement d'une seconde polarité de centre de quartier à Gerland, autour des opérations Massimi, Bon Lait et Girondins.

Cette polarité ne doit pas être la résultante de la somme d'opérations répondant chacune à des objectifs propres, mais un rééquilibrage entre le sud et le nord de Gerland.

L'ambition est aussi d'offrir une densité d'immobilier tertiaire suffisante pour constituer le 3° pôle tertiaire lyonnais avec la Part-Dieu, la Presqu'île/Confluence.

L'enjeu est donc double : aménager un quartier de vie où il fait bon vivre avec une offre de commerces de proximité suffisante et constituer un pôle tertiaire attractif, identifiable et lisible à l'échelle de la ville.

Cette 3° phase d'aménagement, à travers la ZAC des Girondins, a pour ambition de constituer, au cœur de Gerland, un nouveau quartier articulé avec les secteurs mitoyens, raccordé aux arrondissements voisins par des relations transversales.

Les orientations d'aménagement, basées sur l'ensemble des études de faisabilité réalisées, sont les suivantes :

- assurer un développement économique cohérent au sein de Gerland, en liaison avec le technopôle et permettre l'évolution économique des activités présentes sur le site,

- développer la fonction résidentielle par une offre nouvelle de logements mixtes et diversifiés, en adéquation avec le programme local de l'habitat (PLH) et complémentaire à l'offre existante et programmée,
- constituer un second pôle de centralité en vis-à-vis de l'opération Massimi, en développant un programme de commerces et de services adaptés à la fonction résidentielle de ce secteur et complémentaire de celui à renforcer au sud autour de la place des Pavillons et de l'opération Fontenay,
- programmer les équipements publics nécessaires pour en faire un véritable quartier de vie,
- développer une trame verte structurante à partir de l'allée Fontenay, liaison nord/sud à l'échelle de tout le quartier de Gerland, en réorganisant les déplacements et les espaces de stationnement afin d'améliorer la fonctionnalité du quartier,
- compléter le maillage existant par un nouveau réseau de circulation hiérarchisé, permettant d'accueillir ces nouvelles fonctions, notamment à travers la création du mail de Fontenay et de la rue des Girondins prolongée.

Le périmètre de la ZAC des Girondins sera délimité par :

- au nord, la rue du Pré Gaudry et la rue des Balançoires,
- à l'est, la rue Jean Jaurès,
- au sud, la rue Clément Marot,
- à l'ouest, la rue Félix Brun et le boulevard Yves Farge.

En sont exclus, le tènement situé entre les rues Crépet, Félix Brun, Pré Gaudry et l'emprise du futur mail de Fontenay appartenant à la Société d'aménagement et de construction de la Ville de Lyon (SACVL).

Dans le périmètre de la ZAC, la maîtrise foncière ne sera pas totale et permettra aux propriétaires privés, dans la limite de la constructibilité autorisée, de développer un programme immobilier compatible avec les objectifs de la ZAC.

Souhaitant offrir sur 17 hectares environ une palette de produits diversifiés, dans le cadre d'une enveloppe constructible prévisionnelle de 255 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON), le programme global de constructions à édifier dans la zone, se déclinera de la façon suivante :

- 180 000 mètres carrés de SHON de logements, soit environ 2 250 nouveaux logements répartis à hauteur de :
 - . pour les îlots commercialisés par l'aménageur :
 - . 30 % de logements locatifs sociaux,
 - . 20 % de logements en accession sociale,
 - . 50 % de logements en accession du secteur libre,
 - . pour les îlots dont les terrains ne seront pas acquis par l'aménageur et restant sous maîtrise privée :
 - . 25 % de logements locatifs sociaux,
 - . 15 % de logements en accession sociale,
 - . 60 % de logements en accession du secteur libre,
- 60 000 mètres carrés de SHON d'activités tertiaires,
- 7 500 mètres carrés de SHON de commerces,
- 7 500 mètres carrés de SHON d'équipements publics (groupe scolaire, crèche, salle et terrain d'évolution sportive).

Le projet s'appuie sur un programme d'espaces publics qui a pour objectif de désenclaver et irriguer le secteur en développant un réseau viaire à l'échelle de la ville et celle de la vie locale. Un réseau primaire créera les connexions de circulation internes à Gerland et le raccordera aux arrondissements voisins (Confluence et le 8^e arrondissement). Un réseau secondaire viendra compléter les grandes voiries structurantes et permettra la desserte des immeubles.

A l'échelle de la ZAC, cela représente :

- une création de voirie d'environ 2 700 mètres linéaires au travers du prolongement de la rue des Girondins en accroche sur l'avenue Jean Jaurès ; la création du mail de Fontenay en prolongement de la rue Léopold Sédhar Senghor ; la création de la rue Félizat en prolongement de celle existante sur la ZAC Bon Lait ; la création de la rue des Balançoires,
- une requalification des voiries existantes : rues Félix Brun, Crépet et du Pré Gaudry.

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,
- l'étude d'impact accompagnée de l'avis de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Rhône-Alpes,
- la situation de la zone au regard de la taxe locale d'équipement (TLE) : en application des dispositions de l'article 1585-C.I-2° alinéa et des articles 317 quater et suivants de l'annexe 2 du code général des impôts, les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC des Girondins sont exclues du champ d'application de la TLE.

Par ailleurs, en application des articles L 300-4 à L 300-5-2 du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la ZAC des Girondins seront confiés par la Communauté urbaine par voie de concession. Une consultation d'aménageurs sera lancée pour désigner le titulaire du marché de concession, en application des dispositions des articles R 300-4 à R 300-11 du code de l'urbanisme ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

Où l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que :

Une erreur de report de périmètre entache le plan annexé au projet de délibération.

Il a été intégré, par erreur, dans le périmètre de la ZAC, la totalité de l'emprise de l'école de l'Assomption Bellevue située au 172, avenue Jean Jaurès.

Le plan modifié, ci-après annexé, exclut de la ZAC l'emprise de cette école, à l'exception de la partie ouest du terrain rue Crépet ;

DELIBERE

1° - Approuve :

- a) - les modifications proposées par monsieur le rapporteur,
- b) - le dossier de création de la ZAC des Girondins à Lyon 7°, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme,
- c) - le mode de réalisation de cette opération qui sera réalisée sous forme de concession d'aménagement, conformément aux articles L 300-4 à L 300-5-2 du code de l'urbanisme.

2° - Décide :

- a) - la création de la ZAC dénommée ZAC des Girondins sur le périmètre ci-après annexé et approuve le programme prévisionnel des constructions,
- b) - d'exclure les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE),

c) - d'engager la procédure de consultation d'aménageurs, en application des articles R 300-4 à R 300-11 du code de l'urbanisme.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 23 novembre 2011.