



GRANDLYON
communauté urbaine

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du **17 décembre 2009**

Délibération n° 2009-1161

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : **Limonest**

objet : **ZAC des Bruyères - Modification du dossier de création - Approbation du dossier de réalisation, du projet de programme d'équipements publics (PEP) et du bilan financier prévisionnel - Participation de la Communauté urbaine à l'équilibre du bilan - Convention-type de participation des constructeurs au coût des équipements de la ZAC**

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

Rapporteur : Monsieur Collomb

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 4 décembre 2009

Secrétaire élu : Monsieur Christophe Geourjon

Compte-rendu affiché le : 18 décembre 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, M. Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Bouju, Blein, Vesco, Mme Frih, M. Rivalta, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagonne, MM. Darne J.C., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Flaconnèche, Fleury, Forissier, Fournel, Galliano, Geourjon, Gignoux, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Huguët, Imbert Y, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Lelièvre, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Meunier, Millet, Morales, Muet, Ollivier, Mme Palleja, MM. Petit, Pili, Pilonel, Plazzi, Quiniou, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Sturla, Suchet, Terrot, Mme Tifra, MM. Touléron, Turcas, Uhlrich, Vaté, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas.

Absents excusés : MM. Charrier (pouvoir à M. Touléron), Daclin (pouvoir à M. Brachet), Mme Pédrini (pouvoir à M. Kabalo), MM. Barge (pouvoir à M. Calvel), Charles (pouvoir à M. Coste), Colin (pouvoir à M. Reppelin), Claisse (pouvoir à M. Jacquet), Bernard R (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Peytavin, MM. Assi, Julien-Laferrière (pouvoir à M. Corazzol), Mme Bocquet (pouvoir à M. Forissier), MM. David G. (pouvoir à M. Pili), Ferraro (pouvoir à Mme Dubos), Gentilini (pouvoir à M. Buffet), Mme Ghemri (pouvoir à M. Plazzi), M. Giordano (pouvoir à M. Buna), Mme Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Goux), MM. Havard (pouvoir à M. Gignoux), Imbert A (pouvoir à M. Desseigne), Le Bouhart (pouvoir à Mme Bailly-Maitre), Lebuhotel (pouvoir à M. Appell), Léonard (pouvoir à Mme Revel), Mmes Perrin-Gilbert, Pesson (pouvoir à M. Coulon), Pierron (pouvoir à Mme Elmalan), MM. Pillon (pouvoir à M. Suchet), Serres (pouvoir à M. Sturla), Terracher (pouvoir à M. Rivalta), Thévenot (pouvoir à M. Vaté), Thivillier (pouvoir à M. Millet), Touraine (pouvoir à M. Justet), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à Mme Tifra), M. Vergiat (pouvoir à M. Lyonnet), Mme Yéréman (pouvoir à M. Barthélémy).

Absents non excusés : MM. Albrand, Dumas, Genin, Gillet, Lévêque, Réale.

Séance publique du 17 décembre 2009**Délibération n° 2009-1161**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Limonest

objet : **ZAC des Bruyères - Modification du dossier de création - Approbation du dossier de réalisation, du projet de programme d'équipements publics (PEP) et du bilan financier prévisionnel - Participation de la Communauté urbaine à l'équilibre du bilan - Convention-type de participation des constructeurs au coût des équipements de la ZAC**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 25 novembre 2009, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Avec 5 400 hectares environ de terrains dédiés à l'activité économique et plus de 42 000 emplois, le pôle économique ouest (PEO) de Lyon est le 2° pôle tertiaire de l'agglomération lyonnaise. En revanche, depuis plusieurs années, une pénurie de tènements fonciers est constatée sur le secteur, rendant difficile le maintien de l'attractivité de ce pôle.

Les objectifs et le contenu de l'opération

Par une délibération en date du 18 octobre 2004 (n° 2004-2183), le conseil de Communauté a créé la ZAC des Bruyères située dans la pointe Sud de la commune de Limonest et au cœur du PEO afin d'apporter une réponse à la pénurie foncière sur le secteur.

Ce développement, conforme aux orientations inscrites dans les documents-cadres de planification urbaine, représente un fort enjeu pour l'agglomération lyonnaise. Les objectifs de ce projet se situent au niveau :

- de la cohérence économique, avec une contribution au rééquilibrage de l'offre entre l'est et l'ouest de l'agglomération, le renforcement de l'attractivité du PEO avec la création d'environ 2 200 emplois, une programmation économique mixte permettant de répondre à la fois aux besoins des petites entreprises locales ainsi qu'à ceux des grandes entreprises à la recherche d'un cadre de qualité,
- de la cohérence environnementale, avec une préservation et une valorisation du patrimoine naturel du site (constitué principalement par le milieu humide associé au ruisseau de Châlin Bruyères), la création d'un grand paysage venant s'adosser à la structure existante, des prescriptions en matière de réduction des nuisances et pollutions à la source concernant tant les constructions que l'aménagement des espaces publics, et le développement d'un dispositif d'assainissement ambitieux basé sur des techniques alternatives,
- de la cohérence sociale et territoriale, avec la création d'un programme immobilier à vocation sociale, diverses réalisations comme les cheminements doux, l'amélioration de la desserte par les transports en commun, etc., qui pourront bénéficier aux résidents du secteur et encourager une relation harmonieuse entre ces différentes fonctions urbaines, la création d'un pôle de services qui bénéficiera également aux entreprises déjà implantées dans le parc d'activité de Sans Souci.

L'état d'avancement de l'opération et la désignation de l'aménageur

Suite à la création de la ZAC, les études de faisabilité, d'avant-projet et les deux enquêtes publiques dites Bouchardeau et loi sur l'eau nécessaires à la sortie de l'opération, ont été réalisées. Elles ont donné lieu à des compléments d'études dont les conclusions ont été intégrées à l'avant-projet de la ZAC début 2008.

Le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par la délibération du 17 juillet 2005 (n° 2005-2826) et par la délibération du 2 mai 2007 (n° 2007-4086) et opposable, autorise la réalisation du projet économique actuel de ZAC (zonage AU1). Le secteur logement en frange ouest de la ZAC est classé en AUe2, il fait actuellement l'objet d'une évolution vers un zonage UD à l'occasion de la modification n° 6 du PLU de façon à permettre la densification nécessaire à la réalisation du programme social.

La quasi-totalité du foncier est maîtrisée et portée par la Communauté urbaine, à l'exclusion d'environ 14 000 mètres carrés, à vocation d'habitat, qui ne feront pas l'objet d'acquisition par l'aménageur. Le coût total des acquisitions s'est élevé à 2 M€ dans le cadre des autorisations de programme votées de 2002 à 2007.

La Communauté urbaine a décidé, par délibération du conseil de Communauté en date du 9 juillet 2007, de mettre en œuvre le projet par voie de concession, conformément aux dispositions de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme. Cette attribution est soumise à une procédure de mise en concurrence, conformément à la loi du 20 juillet 2005 et du décret ministériel du 31 juillet 2006.

A l'issue d'une consultation d'aménageurs engagée le 3 février 2009 par voie de publicité suivie d'une phase de négociation avec le seul candidat aménageur ayant présenté une offre recevable, la commission de sélection des concessionnaires d'aménagement, réunie le 7 septembre 2009, a jugé que l'offre de la SERL répondait aux exigences de la Communauté urbaine concernant autant les objectifs urbains de l'opération que les conditions techniques et financières de sa mise en œuvre. Par délibération du 28 septembre 2009, le conseil de Communauté a désigné la SERL pour assurer, dans le cadre d'une concession d'une durée de 8 ans, la réalisation de la ZAC des Bruyères. Un traité de concession sera signé par les 2 parties et fera l'objet d'une prochaine délibération.

Le programme des constructions et la modification du dossier de création

Par sa délibération n° 2007-4237 en date du 9 juillet 2007, le conseil de Communauté a validé la modification du dossier de création de la ZAC. Les modifications portaient, d'une part, sur l'évolution du périmètre de l'opération afin de répondre aux contraintes techniques et urbanistiques du projet, d'autre part, sur l'augmentation de l'enveloppe des constructions afin d'optimiser le bilan financier du projet et de rationaliser l'utilisation de l'espace.

Dans la même logique de rationalisation de l'espace et en lien avec la modification n° 6 du PLU, il est proposé aujourd'hui de porter le programme logement de 2 500 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) à 3 700 mètres carrés de SHON environ de façon à permettre la réalisation d'une quinzaine de logements sociaux.

Ainsi, la ZAC, portant sur 23 hectares de terrains, comprendrait comme enveloppe de constructions :

- 82 000 mètres carrés de SHON à vocation économique, tertiaire principalement,
- 3 000 mètres carrés de SHON pour le développement d'un pôle de services,
- 3 700 mètres carrés de SHON logement selon le dossier de création de la ZAC, ceci afin de gérer la transition avec le tissu urbain environnant et notamment la proximité avec le hameau de la Bruyère.

L'augmentation de 2 500 à 3 700 mètres carrés de SHON pour le programme de logement n'impacte pas les caractéristiques générales du projet de PEP et n'a pas d'incidence notable sur les impacts identifiés par l'étude d'impact initiale.

Le projet de programme d'équipements publics (PEP)

Le projet de PEP est composé d'équipements secondaires répondant aux besoins de la ZAC, à savoir la réalisation :

- du réseau de voiries nécessaire à l'irrigation de l'opération et au-delà, qui permettra d'améliorer le maillage viaire du secteur nord du PEO,
- d'un important dispositif d'assainissement dimensionné en fonction de la présence du ruisseau de Châlin Bruyères, de la situation de la ZAC en amont du bassin versant et couplant l'utilisation de techniques alternatives,
- des réseaux divers,
- de cheminements doux,
- de plantations venant contribuer à la création d'un grand paysage.

Le PEP comprend également des équipements primaires qui correspondent à 70 % de la voie 1 et de son foncier.

Le détail du PEP se présente comme suit :

Projet de programme d'équipements publics					
Equipement	Maîtrise d'ouvrage	Gestionnaire futur	Financement	Coût prévisionnel (en K€ HT)	Echéancier
voirie	aménageur	Communauté urbaine	ZAC	2 790	2011-2017
eaux pluviales (zone humide + fossés acheminent)	aménageur	Ville	ZAC	515	2011-2012
eau potable	aménageur	Communauté urbaine	ZAC	168	2012-2014
eaux usées	aménageur	Communauté urbaine	ZAC	440	2011-2014
éclairage	aménageur	Ville		426	2012-2014
réseau électrique	EDF	EDF	ZAC	299	2011-2014
autres travaux :				1 091	
- raccordement poste DP EDF Dardilly	EDF	EDF	ZAC	75	2011
- compactage sols	aménageur	sans objet		150	2011-2014
- transformateurs EDF	EDF	EDF		72	2012-2014
- reprise débusage ruisseau	aménageur	Ville		400	2011-2013
- cheminements piétons		Communauté urbaine		394	2012-2014
espaces verts					520
haies bocagères	aménageur	Ville	ZAC	176	2012-2013
limites ZAC		Ville		156	2012-2013
arbres d'alignement		Communauté urbaine		188	2012-2014
réseau mutualisé de télécommunication	aménageur	Communauté urbaine	ZAC	305	2011-2014

Les espaces végétalisés (zone humide) requalifiés seront incorporés dans le domaine public de la commune de Limonest et les voiries dans le domaine public de la Communauté urbaine. Le dossier de réalisation comprend une cartographie localisant ces futurs espaces.

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - le dossier de création modificatif de la ZAC portant modification du programme global prévisionnel de construction,

b) - le dossier de réalisation de la ZAC et notamment le bilan financier prévisionnel équilibré à hauteur de 20 693 000 € HT et le projet de PEP,

c) - la participation d'équilibre de la Communauté urbaine à hauteur de 300 000 € qui sera versée en 2011,

d) - le principe de rachat par la Communauté urbaine des équipements publics correspondant aux voiries créées, pour un montant total de 5 005 000 € HT, soit 5 985 980 € TTC, et leur incorporation dans le domaine public,

e) - la convention-type fixant les modalités de participation financière des constructeurs au coût des équipements de la ZAC.

2° - Prend acte de la prise en charge de la gestion des zones humides par la Commune à hauteur de 35 000 € par an.

3° - Autorise monsieur le président à signer les conventions à passer avec chacun des constructeurs dont le terrain n'est pas cédé par l'aménageur.

4° - La dépense de fonctionnement en résultant sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2011 - compte 674 300 - fonction 824 - opération n° 0713.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 21 décembre 2009.