

## Séance publique du 18 octobre 2004

### Délibération n° 2004-2182

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Bron

objet : **ZAC Les Jardins du Fort - Approbation de la modification n° 2 du programme des équipements publics (PEP), du bilan financier prévisionnel modifié et de l'avenant n° 5 de la convention publique d'aménagement (CPA) confiée a l'OPAC du Rhône - Modification n° 1 du dossier de réalisation modificatif**

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 :

Par délibération en date du 19 octobre 1998, le conseil de Communauté a approuvé le dossier de réalisation modifié relatif à l'opération de la ZAC Les Jardins du Fort à Bron, créée par délibération du Conseil en date du 29 octobre 1990. Celui-ci comportait le plan d'aménagement de zone (PAZ) modificatif, le programme d'équipements publics (PEP) modifié, le bilan financier prévisionnel, ainsi que l'avenant n° 3 de prorogation de la convention de concession d'aménagement conclue avec l'Opac du Rhône.

Le programme prévisionnel de construction prévoyait la réalisation de :

- 52 171 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) de logements, services et commerces,
- 27 150 mètres carrés pour les emprises réservées aux équipements publics et jardins familiaux.

Le PEP prévisionnel prévoyait la réalisation :

- d'équipements de voirie (voies nouvelles de desserte, mail Mitterrand),
- d'espaces publics (esplanade Halle des sports, place Curial, cheminements pour piétons, jardins familiaux, promenade du Fort),
- d'espaces verts,
- de réseaux divers (assainissement, eau potable, EDF-GDF, Télécom, éclairage public),

directement financés par l'opération de ZAC Les Jardins du Fort pour un total de 30 566 000 F HT, soit 4 459 756,70 € HT.

Le plan d'aménagement de la ZAC Les Jardins du Fort approuvé en octobre 1998 s'organisait autour de la création d'un espace public dédoublant la place Curial actuelle au sud de celle-ci et ayant pour vocation d'assurer l'articulation entre le bourg et le nouveau quartier créé.

A la suite des diverses études réalisées en 2001 et 2002 dans le cadre d'une expertise sur la ZAC et de la requalification de l'avenue Camille Rousset, qui s'inscrit dans le prolongement de l'avenue François Mitterrand, il est apparu nécessaire de repréciser les vocations des espaces qui composent cet axe majeur, notamment la place Curial.

Lors du comité de suivi de la ZAC du 22 mars 2002, il a été décidé de supprimer l'extension sud de la place Curial et de prolonger le mail François Mitterrand jusqu'à la rue Delattre de Tassigny, à la limite "est" de l'îlot M. La place Curial conserve donc son dimensionnement actuel qui paraît plus adapté à l'organisation spatiale du quartier.

Afin de garantir une cohérence de traitement des espaces publics, il a par ailleurs été convenu que la réflexion relative à la restructuration de la place Curial, pilotée par les services communautaires, serait étendue jusqu'à la limite nord du périmètre de la ZAC, au-delà de l'avenue François Mitterrand, seul un aménagement provisoire du prolongement du mail étant financé par l'opération de la ZAC.

L'inscription du nouveau plan de composition de l'îlot M dans le plan d'occupation des sols (POS) de la Communauté urbaine, intégrant la suppression de l'extension de la place Curial et le prolongement du mail Mitterrand, a fait l'objet de la modification n° 5 du POS - secteur "est", et a été approuvée par délibération du conseil de Communauté en date du 29 mars 2004.

Le PEP prévisionnel de la ZAC ainsi que le bilan financier de l'opération sont donc modifiés en conséquence, tels qu'annexés à la présente délibération. Les montants estimés comprennent une actualisation des coûts de travaux prévus en 1998, ainsi que l'intégration des coûts réels pour la partie déjà réalisée du PEP.

Le montant du PEP modifié s'élève dorénavant à 4 333 259 € HT.

**Tableau comparatif PEP octobre 1998-PEP modifié octobre 2004 (en €HT) :**

PEP octobre 1998		PEP octobre 2004	
Equipements créés	Coût travaux (en K€HT)	Equipements créés	Coût travaux (en K€HT)
<b>voiries</b>	<b>1 471</b>	<b>voiries</b>	<b>1 834</b>
rue Guy de Maupassant	493	rue Guy de Maupassant	543
mail stationnement François Mitterrand	422	mail stationnement François Mitterrand	680
mail stationnement Delattre de Tassigny	85	stationnement, trottoirs, carrefour à feux Delattre de Tassigny	100
voie nouvelle lycée Jean-Paul Sartre	225	voie nouvelle lycée Jean-Paul Sartre (rue Utrillo)	265
voie nouvelle Delattre de Tassigny	246	voie nouvelle Delattre de Tassigny (rue Gauguin)	246
<b>espaces publics et équipements</b>	<b>1 700</b>	<b>espaces publics et équipements (compris espaces verts et mobilier)</b>	<b>1 430</b>
esplanade halle des sports	221	esplanade halle des sports	350
extension place Curial	732	cheminements pour piétons	90
cheminements pour piétons	46	jardins familiaux	220
jardins familiaux	180	promenade du Fort	470
promenade du Fort	404	promenade mail François Mitterrand (comprenant le prolongement provisoire)	300
promenade mail Mitterrand	117		
<b>espaces verts-mobilier urbain</b>	<b>242</b>		
<b>assainissement EU-EP</b>	<b>389</b>	<b>assainissement EU-EP</b>	<b>289</b>
<b>adduction eau potable (EP)</b>	<b>206</b>	<b>adduction eau potable (EP)</b>	<b>132</b>
<b>EDF : réseau MT - postes de transformation</b>	<b>217</b>	<b>EDF : réseau MT - postes de transformation</b>	<b>214</b>
<b>GDF : réseau gaz</b>	à charge GDF	<b>GDF : réseau gaz</b>	à charge GDF
<b>réseau mutualisé télécommunication</b>	<b>86</b>	<b>réseau mutualisé télécommunication</b>	<b>86</b>
<b>éclairage public</b>	<b>349</b>	<b>éclairage public</b>	<b>348</b>
<b>total PEP octobre 1998</b>	<b>4 660</b>	<b>total PEP octobre 2004</b>	<b>4 333</b>

Le bilan modifié s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 12 661 717 €HT moyennant une participation des collectivités de 4 130 644 €HT et intègre la baisse du coût de réalisation du PEP, qui se traduit par une diminution du montant de la participation de la Communauté urbaine, correspondant à la suppression de la participation prévue au titre de l'aménagement de l'extension sud de la place Curial. Initialement prévue pour un montant total de 3 751 465 €HT, la participation de la Communauté urbaine est aujourd'hui estimée à 2 972 756 €HT.

**Tableau comparatif bilan octobre 1998-bilan modifié octobre 2004 (en €HT) :**

Libellé	Bilan octobre 1998	Bilan octobre 2004
<b>Dépenses</b>		
libération des sols	3 971 297	3 865 473
travaux + honoraires	5 808 155	5 671 571
<i>dont PEP</i>	<i>4 659 756</i>	<i>4 333 259</i>
frais	3 035 565	3 010 194
<i>dont rémunération aménageur</i>	<i>1 268 223</i>	<i>1 340 622</i>
TVA non récupérable	104 885	114 479
<b>total des dépenses</b>	<b>12 919 902</b>	<b>12 661 717</b>
<b>Recettes</b>		
charges foncières	8 056 168	8 428 418
participations	4 818 609	4 130 644
<i>dont Communauté urbaine</i>	<i>3 751 465</i>	<i>2 972 756</i>
<i>dont commune de Bron</i>	<i>1 067 143</i>	<i>1 067 143</i>
produits financiers	37 045	38 366
recettes diverses	8 080	8 715
cessions commune de Bron		55 574
<b>total des recettes</b>	<b>12 919 902</b>	<b>12 661 717</b>

Par ailleurs, le retard pris dans le cadre des négociations pour l'acquisition des derniers terrains constituant l'îlot M conduit la Communauté urbaine à proroger la CPA confiée à l'Opac du Rhône pour une durée de 7 ans et devant s'achever le 29 octobre 2005. Il est proposé de porter cette échéance au 31 décembre 2008. Le bilan prévisionnel modifié de la ZAC Les Jardins du Fort prend en compte cette prorogation ; les frais de rémunération liés à la poursuite des missions de l'aménageur sur ces trois années supplémentaires sont inscrits au bilan.

Il convient donc d'établir un avenant à la CPA relative à l'opération de ZAC Les Jardins du Fort, modifiant les modalités de financement de l'opération, le montant de la participation de la Communauté urbaine, la rémunération de l'aménageur et la durée de réalisation de l'opération.

*Circuit décisionnel* : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme lors de sa réunion du 6 septembre 2004 et du bureau restreint du 27 septembre 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu ses délibérations en date des 29 octobre 1990, 19 octobre 1998 et 29 mars 2004 ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

#### **DELIBERE**

##### **1° - Approuve :**

- a) - la modification n° 2 du programme des équipements publics de la ZAC Les Jardins du Fort à Bron,
- b) - la modification du bilan financier prévisionnel de l'opération, qui s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 12 661 717 €HT, entraînant une réduction de la participation communautaire de 778 709 €HT, soit 931 335,98 €TTC,
- c) - la modification n° 1 du dossier de réalisation modificatif de la ZAC Les Jardins du Fort dans ses pièces n° 5 : programme prévisionnel des équipements publics et n° 7 : documents financiers,
- d) - la prorogation de 3 années supplémentaires de la convention publique d'aménagement, portant l'échéance au 31 décembre 2008.

**2° - Autorise** monsieur le président à signer l'avenant n° 5 à la convention publique d'aménagement confiée à l'Opac du Rhône.

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