

Séance publique du 10 mai 2004

Délibération n° 2004-1862

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Lyon 3°

objet : **ZAC des Jardins de la Buire - Approbation du programme d'équipements publics (PEP) et du dossier de réalisation modifié - Convention d'aménagement avec la SAS Buire Aménagement - Création d'une voie primaire - Individualisation d'autorisation de programme**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 21 avril 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Par délibération en date du 21 janvier 2003, le conseil de Communauté a engagé une procédure de concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Par délibération en date du 19 mai 2003, le conseil de Communauté a décidé que cette concertation ouverte au titre de la ZAC valait également concertation préalable à la révision simplifiée du plan d'occupation des sols (POS) du secteur centre (territoire de la ville de Lyon) de la Communauté urbaine.

Le bilan de cette concertation, qui s'est déroulée du 1er avril au 11 juillet 2003 inclus, a été approuvé en conseil de Communauté le 22 septembre 2003.

Par délibération en date du 20 octobre 2003, le conseil de Communauté a approuvé les dossiers de création et de réalisation de la ZAC des Jardins de la Buire à Lyon 3° ainsi que le projet du programme des équipements publics (PEP).

Par délibération en date du 29 mars 2004, il a approuvé le dossier du projet de révision simplifiée du POS du secteur centre de la communauté urbaine de Lyon, relatif à l'aménagement du secteur de la Buire à Lyon 3° tel qu'il a été soumis à l'enquête publique.

Pour mémoire, le projet de programme global de constructions prévoit la réalisation, dans la zone, d'environ 140 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) répartis de la manière suivante :

- 64 000 mètres carrés de logements au cœur de l'opération, organisés autour de jardins collectifs privatifs,
- 68 000 mètres carrés d'activités tertiaires à implanter principalement le long du boulevard Vivier Merle, dans la continuité de la Part-Dieu mais aussi le long de l'avenue Félix Faure et en retour sur la rue Abbé Boisard,
- 8 000 mètres carrés d'équipements publics (groupe scolaire, crèche, salle associative).

Le projet urbain s'organise autour d'équipements publics structurants :

- un parc public de 5 000 mètres carrés qui comprend une aire d'évolution sportive et des jeux pour enfants,
- un groupe scolaire de 12 classes (maternelles et primaires).

Une crèche et une salle associative accompagneront également l'aménagement de ce site et des commerces de proximité, des établissements de restauration ou des activités de services pourront s'implanter afin de répondre aux besoins des habitants et des employés.

En complément de la trame viaire environnante, les voies est-ouest s'inscriront dans le prolongement de la rue Julien Duvivier et dans l'axe de la rue du Diapason.

Pour assurer les dessertes nord-sud, deux voies nouvelles seront réalisées, l'une dans l'axe de la rue Danton, l'autre sera parallèle aux bâtiments d'activités de la façade Vivier Merle.

Le projet de PEP prévoyait notamment de connecter l'ensemble du réseau pluvial au réseau unitaire. Cette solution technique n'étant pas complètement satisfaisante du point de vue environnemental (saturation des réseaux unitaires dans le quartier, etc.), une solution alternative a été recherchée pour améliorer la gestion des eaux pluviales.

Il est donc proposé que la SAS Buire Aménagement réalise et finance un bassin de stockage-infiltration des eaux pluviales de toitures des futures constructions de la ZAC. Ce bassin sera implanté sous le parc public prévu dans l'opération. Les eaux pluviales de voirie seront, quant à elles, rejetées au réseau unitaire. La direction de l'eau de la Communauté urbaine prendra en charge l'exploitation et la gestion future de ce bassin et des réseaux.

Par ailleurs, la voie reliant l'avenue Félix Faure à la rue Abbé Boisard revêt un caractère d'ouvrage primaire. En effet, en prolongeant la rue Danton, elle assure une desserte inter-quartier dont le bénéfice dépasse les stricts besoins générés par la ZAC.

Or, dans le dossier de réalisation de la ZAC approuvé par la délibération du conseil de Communauté en date du 20 octobre 2003, elle était financée par l'aménageur au titre des ouvrages secondaires.

Ainsi il est nécessaire de modifier comme suit le projet de programme des équipements :

Infrastructures primaires						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Coût (en k€HT)	Années de réalisation
création de la voie nouvelle reliant l'avenue Félix Faure à la rue Abbé Boisard longeant le futur parc public	communauté urbaine de Lyon et ZAC (1)	535 (2)	2005-2006			

(1) au titre de la participation de la ZAC à cet ouvrage, l'aménageur livrera à la Communauté urbaine la plateforme viaire de 12 mètres de large, celle-ci sera remblayée, compactée et de nature à supporter définitivement le corps de chaussée (dont la couche de fin réglage), les trottoirs et le stationnement ainsi que le mobilier et l'éclairage public,

(2) 640 000 € TTC.

Infrastructures secondaires						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Coût (en k€HT)	Années de réalisation
parc public (y compris éclairage) comprenant une aire d'évolution sportive et une aire de jeux pour enfants	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	950	2006

voirie	aménageur	privée	communauté urbaine de Lyon	ZAC	2 878	2004 à 2012 (1)
plantation de hautes tiges (voirie)	aménageur	privée	communauté urbaine de Lyon	ZAC	191	2004 à 2012 (1)
espaces verts voirie	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	50	2004 à 2012 (1)
bassins de stockage-infiltration et ouvrages annexes	aménageur	privée	communauté urbaine de Lyon	ZAC	460	2004 à 2006
assainissement EU/EP	aménageur	privée	communauté urbaine de Lyon	ZAC	604	2004 à 2012 (1)
adduction eau potable	aménageur	privée	communauté urbaine de Lyon	ZAC	433	2004 à 2012 (1)
électricité	EDF	EDF	EDF	ZAC	108	2004 à 2012 (1)
gaz	GDF	GDF	GDF	ZAC	0	2004 à 2012 (1)
fourreaux urbains (extension du RMT)	aménageur	privée	communauté urbaine de Lyon	ZAC	104	2004 à 2012 (1)
éclairage public (voirie)	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	289	2004 à 2012 (1)

(1) réalisation par phases :

- phase A : 2004-2006,
- phase B : 2006-2008,
- phase C : 2008-2012.

Equipements publics de superstructures						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Coût travaux (en k€HT)	Années de réalisation
crèche (1)	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	663	2008-2012
salle associative à vocation sportive (2)	aménageur	privée	ville de Lyon	ZAC	120	2008-2012

(1) livraison d'un volume brut de béton et fluides en attente de 770 mètres carrés de SHON et une terrasse extérieure de 400 mètres carrés (non aménagée et étanchéité), à la ville de Lyon, propriétaire de l'équipement après rétrocession et gestionnaire, qui pilotera et financera l'aménagement intérieur du volume,

(2) livraison d'un volume brut de béton et fluides en attente de 200 mètres carrés de SHON à la ville de Lyon, propriétaire de l'équipement après rétrocession et gestionnaire, qui pilotera et financera l'aménagement intérieur.

Participation financière de l'aménageur aux équipements publics						
Equipements créés	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre	Gestionnaire futur	Financement	Forfait (en K€ TTC)	Années de réalisation
groupe scolaire de 12 classes	ville de Lyon	privée	ville de Lyon	à hauteur de 4 classes pour la ZAC	1 816	2007/2008
Cession gratuite d'assiettes foncières pour les équipements publics par l'aménageur						
Equipements créés		Coût (en K€ HT)		Mis à disposition		
groupe scolaire		752		2007		
parc public (1)		331		2006		

Il est également nécessaire de modifier le dossier de réalisation de la ZAC pour intégrer ces évolutions (rapport de présentation, modalités prévisionnelles de financement, cahier des charges de cession de terrains, annexes techniques).

Par délibération en date du 29 mars 2004, le conseil de Communauté a approuvé le POS révisé, qui intègre les emplacements réservés relatifs aux équipements publics prévus dans le cadre de l'opération ZAC des Jardins de la Buire et ce, conformément à l'article L 123-3 du code de l'urbanisme qui dispose que, dans les ZAC, le plan local d'urbanisme précise la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'article R 311-8 du code de l'urbanisme prévoit que l'assemblée délibérante approuve le PEP prévu dans la ZAC.

Il convient de rappeler que le conseil municipal de Lyon a délibéré favorablement sur les équipements publics du PEP qui concerne la ville de Lyon lors de sa séance du 13 octobre 2003 et a donné un avis favorable sur le dossier de révision simplifiée du plan d'occupation des sols du secteur centre de la communauté urbaine de Lyon relatif à l'aménagement du secteur de la Buire.

En application de l'article R 311-6 -3° alinéa- du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés par voie de convention d'aménagement avec la SAS Buire Aménagement.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 8 mars 2004 et du Bureau restreint le 22 mars 2004 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles L 123-3, R 311-6-3° alinéa- et R 311-8 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal de Lyon en date du 13 octobre 2003 ;

Vu ses délibérations en date des 21 janvier, 19 mai, 22 septembre, 20 octobre 2003 et 29 mars 2004 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

- a) - le programme des équipements publics de la ZAC des Jardins de la Buire à Lyon 3°,
- b) - le dossier de réalisation modifié,
- c) - la passation d'une convention d'aménagement avec la SAS Buire Aménagement,
- d) - la réalisation, en tant qu'infrastructure primaire sous maîtrise d'ouvrage communautaire, de la voie nouvelle reliant l'avenue Félix Faure à la rue Abbé Boisard, pour un coût prévisionnel de 640 000 € TTC.

2° - L'opération n° 0761 - ZAC des Jardins de la Buire, inscrite à la programmation pluriannuelle d'investissements 2002-2007, fera l'objet d'une individualisation de l'autorisation de programme globale urbanisme et espaces publics, pour un montant total de 640 000 € en dépenses, selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

- 250 000 € en 2005,
- 390 000 € en 2006.

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