



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **30 mai 2016**

Délibération n° 2016-1252

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel Nord - Approbation du dossier de réalisation, du programme des équipements publics (PEP) et des modalités prévisionnelles de financement

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Llung

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : lundi 9 mai 2016

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 1er juin 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Abadie, Mme Picot, MM. Le Faou, Philip, Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Laurent, M. Llung, Mme Vessiller, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mmes Piantoni, Ait-Maten, M. Artigny, Mmes Balas, Basdereff, Beautemps, Berra, MM. Blache, Blachier, Boudot, Boumertit, Bousson, Bravo, Broliquier, Buffet, Mmes Burillon, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, Chabrier, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mmes Crespy, Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Devinaz, Diamantidis, Mme Fautra, MM. Fromain, Gachet, Mmes Gailliout, Gandolfi, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Genin, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Glatard, MM. Gomez, Gouverneyre, Grivel, Guillard, Guimet, Hamelin, Havard, Hémon, Mme Hobert, M. Huguet, Mme Iehl, M. Jaquet, Mme Jannot, MM. Kabalo, Lavache, Lebuhotel, Mme Lecerf, MM. Longueval, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moreton, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mmes Panassier, Peillon, Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Picard, M. Piegay, Mme Pietka, M. Pillon, Mmes Poulain, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roche, Roustan, Mme Runel, M. Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mme Servien, M. Sturla, Mme Tifra, MM. Uhlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Veron, Vincendet.

Absents excusés : Mmes Guillemot (pouvoir à M. Kimelfeld), Cardona (pouvoir à M. Vergiat), MM. Barret (pouvoir à Mme Sarselli), Fenech (pouvoir à Mme Balas), Forissier (pouvoir à M. Quiniou), Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Lecerf), M. Jeandin (pouvoir à M. Vincent), Mmes Laval (pouvoir à Mme Corsale), Leclerc (pouvoir à M. Vincendet), M. Vial (pouvoir à M. Suchet).

Absents non excusés : M. Aggoun.

Conseil du 30 mai 2016**Délibération n° 2016-1252**

commission principale : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel Nord - Approbation du dossier de réalisation, du programme des équipements publics (PEP) et des modalités prévisionnelles de financement**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 avril 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

1° - Le contexte et les objectifs de l'opération

La création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel Nord, projet d'extension du centre-ville de Villeurbanne, a été approuvée par délibération du Conseil de communauté du 7 février 2011.

Les objectifs poursuivis pour le projet urbain "Gratte-Ciel Nord" sont les suivants :

- constituer un centre-ville attractif, par le développement d'un programme résidentiel et commercial ambitieux et d'une offre d'équipements adaptés,
- conduire une opération dans une exigence de qualité imposée par la proximité du patrimoine emblématique des Gratte-Ciel,
- privilégier les modes doux et les transports en commun,
- promouvoir une ambition forte de développement durable, en optant, notamment, pour des choix architecturaux et partis d'aménagement qui répondent aux exigences de haute qualité environnementale.

Compte-tenu de la complexité de la maîtrise foncière nécessaire à cette opération, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation a été lancée par délibération du Bureau de la Communauté urbaine de Lyon du 8 octobre 2012. L'arrêté de DUP a été pris en date du 16 décembre 2013, et l'ordonnance d'expropriation a été rendue le 3 avril 2014. A ce jour, la quasi-totalité des emprises foncières nécessaires à l'opération est maîtrisée par les collectivités.

Par délibération n° 2014-4494 du 13 janvier 2014, la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL) a été désignée comme aménageur de la ZAC après une procédure de publicité et de mise en concurrence. La durée prévisionnelle de la concession a été fixée à 14 ans.

2° - Le programme global de constructions

Au stade des études de réalisation, le programme de construction comprend la réalisation d'environ 108 200 mètres carrés de surface de plancher (SdP), ainsi répartie :

- 62 600 mètres carrés de SdP logements, répartis comme suit :
 - . locatif social : 15 650 mètres carrés de SdP (25 %),
 - . logements PLS : 2 500 mètres carrés de SdP (4 %),
 - . accession abordable sécurisée : 12 520 mètres carrés de SdP (20 %),
 - . accession libre à prix de sortie maîtrisés, avec clause anti-spéculative : 6 260 mètres carrés de SdP (10 %),
 - . accession libre : 25 670 mètres carrés de SdP (41 %) ;

Les bâtiments à construire seront tous collectifs et répartis en 6 îlots. L'épannelage sera diversifié, les hauteurs pouvant ponctuellement dépasser les 50 mètres.

- 21 000 mètres carrés de SdP de commerces et services : cette programmation comprend notamment le transfert de l'enseigne Monoprix au sein de l'îlot "locomotive", la création d'un pôle culturel comprenant un cinéma alternatif aux grands complexes de l'agglomération et un pôle jeunesse,
- 4 000 mètres carrés de SdP de bureaux, en un seul programme, situé le long du cours Emile Zola,
- 20 600 mètres carrés de SdP d'équipements de superstructures, répartis comme suit :
 - . un lycée : 12 800 mètres carrés de SdP,
 - . un équipement sportif : 3 100 mètres carrés de SdP,
 - . un groupe scolaire de 20 classes : 4 000 mètres carrés de SdP, dont 10 classes nécessaires aux besoins de la ZAC,
 - . un équipement petite enfance de 42 berceaux (environ 700 mètres carrés de SdP), dont 18 nécessaires pour répondre aux besoins de l'opération.

L'aménageur aura à sa charge la réalisation de l'ensemble des travaux et équipements publics d'infrastructures concourant à l'opération, ainsi que le financement de l'opération. Il prendra à sa charge la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC.

3° - Le projet de programme des équipements publics (PEP)

Le projet de PEP comprend la réalisation d'équipements d'infrastructures sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et d'équipements de superstructures sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Villeurbanne.

a) - Le programme des équipements d'infrastructures comprend :

- la réalisation de l'avenue Henri Barbusse prolongée,
- la réalisation de la rue Racine prolongée,
- la création d'une allée de desserte des équipements sportifs,
- la réalisation du parking des équipements sportifs,
- le réaménagement de la rue Jean Bourgey,
- le réaménagement de la rue Francis de Pressensé,
- la création d'une place centrale,
- la réalisation d'un parvis du lycée,
- la création de deux passages piétons, permettant de rejoindre les rues J. Bourgey ("passage 1") et de rejoindre le secteur des équipements sportifs ("passage 2"),

ainsi que la réalisation de l'ensemble des infrastructures de réseaux nécessaires à l'opération : réseaux d'eaux (pluviales, eaux usées, eau potable), desserte électrique, réseau mutualisé de télécommunication, éclairage public.

Le coût prévisionnel des travaux de ces équipements d'infrastructures s'élève à 9 623 000 € HT.

L'opération sera raccordée au réseau de chauffage urbain Lyon Villeurbanne.

b) - Le programme des équipements de superstructures comprend :

- un groupe scolaire de 20 classes (8 classes maternelles et 12 classes élémentaires, un pôle de restauration) : l'opération d'aménagement prendra en charge le coût de cet équipement à hauteur de 10 classes ;
- un équipement petite enfance de 42 berceaux : l'opération d'aménagement prendra en charge le coût de cet équipement à hauteur de 18 berceaux ;
- un complexe sportif comprenant 2 salles d'évolution intérieure et un terrain multisport extérieur en toiture : l'opération d'aménagement prendra en charge 80 % des dépenses toutes confondues de cet équipement.

Le coût prévisionnel, travaux et honoraires, de ces équipements de superstructure, est de 18 710 000 € HT.

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

4° - Fiscalité, bilan financier prévisionnel et modalités de financement

Il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC ont été exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement. Par ailleurs, afin que les propriétaires qui n'auront pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur participent au financement des équipements publics, la Métropole de Lyon, par délibération du Conseil métropolitain n° 2015-0366 du 11 mai 2015, a approuvé la convention-type fixant les conditions de participation financière des constructeurs au coût des équipements de la ZAC.

Les participations qui seront versées directement à la SERL, sont établies en date de valeur de janvier 2015 et soumises à l'indexation sur le coût de la construction, aux montants suivants :

- logements :

- . locatifs sociaux PLUS/PLAI/PLS et accession sociale : 70 € HT par mètre carré de SdP,
- . logements en accession libre "à prix maîtrisés" : 150 € HT par mètre carré de SdP,
- . logements en accession libre : 250 € HT par mètre carré de SdP,

- bureaux/services

200 € HT par mètre carré de SdP,

- commerces/locaux d'activités

135 € HT par mètre carré de SdP.

Il est précisé qu'aucune participation ne sera exigée pour la réalisation d'équipements publics.

Le bilan prévisionnel de la ZAC s'équilibre en dépenses et recettes à 94 573 000 € HT. Il s'établit comme suit :

Dépenses	Montant (en € HT)	Recettes	Montant (en € HT)
études (architecte en chef et AMO développement durable, maîtrise d'œuvre espaces publics, études pollution, stationnement, commerces, habitat, etc.)	3 365 000	cessions de charges foncières	33 527 000
acquisitions foncières	46 920 000	rachats d'ouvrages <i>dont Métropole de Lyon</i> <i>dont Ville de Villeurbanne</i>	21 286 000 19 233 000 2 053 000
travaux d'infrastructures	20 400 000	participation d'équilibre (Métropole de Lyon)	31 156 000
dépenses d'équipements de superstructure à la charge de l'opération	11 251 000	participation d'équilibre (Ville de Villeurbanne)	7 789 000
frais annexes (frais de gestion, frais financiers, marge pour risque, rémunération aménageur)	12 637 000	participation de la Région Auvergne Rhône-Alpes	815 000
Total	94 573 000	Total	94 573 000

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE

Approuve le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel Nord à Villeurbanne, et, notamment, le programme des équipements publics (PEP), le bilan financier prévisionnel équilibré en dépenses et recettes à hauteur de 94 573 000 € et les modalités prévisionnelles de financement.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 1 juin 2016.