

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **25 juin 2018**

Délibération n° 2018-2858

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

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Quartier Saint Jean - Secteur Saint Jean sud - Bilan de la concertation préalable à la zone d'aménagement concerté (ZAC) - Approbation du dossier de création de la ZAC - Mode de réalisation - Lancement de la consultation d'aménageurs

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Rapporteur : Monsieur le Conseiller Llung

Président : Monsieur David Kimelfeld

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

Date de convocation du Conseil : mardi 5 juin 2018

Secrétaire élu : Madame Elsa Michonneau

Affiché le : mercredi 27 juin 2018

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Philip, Galliano, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mmes Frier, Cardona, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Pouzol, Barge, Eymard, Mme Rabatel, M. Bernard, Mme Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Calvel, Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, M. Artigny, Mme Balas, M. Barret, Mmes Basdereff, Beautemps, MM. Berthilier, Blache, Blachier, Boumertit, Bousson, Bravo, Brolquier, Mmes Brugnera, Burricand, MM. Butin, Cachard, Casola, 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, Mmes El Faloussi, Fautra, MM. Fenech, Forissier, Fromain, Gachet, Mmes Gailliot, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Mme Ghemri, MM. Gillet, Girard, Mme Giraud, MM. Gomez, Gouverneyre, Guillard, Mme Guillemot, MM. Guimet, Hamelin, Havard, Mme Hobert, MM. Huguet, Lavache, Mme Le Franc, M. Lebuhotel, Mme Lecerf, MM. Llung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moroge, Mme Nachury, M. Odo, Mme Perrin-Gilbert, M. Petit, Mmes Peytavin, Piantoni, Picard, Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Rantonnet, Mme Reveyrand, MM. Roustan, Rudigoz, Sannino, Mme Sarselli, M. Sécheresse, Mmes Servien, Tifra, MM. Uhrlich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vergiat, Vial, Vincendet, Mme Vullien.

Absents excusés : M. Barral (pouvoir à Mme Bouzerda), Mme Berra (pouvoir à Mme Crespy), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), Mme Burillon (pouvoir à M. Da Passano), MM. Collomb (pouvoir à M. Kimelfeld), Genin (pouvoir à Mme Pietka), Mme Iehl (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), M. Jeandin (pouvoir à Mme Vullien), Mme Leclerc (pouvoir à M. Vincendet), MM. Moretton (pouvoir à M. Suchet), Piegay (pouvoir à M. Germain), Mme Runel (pouvoir à M. Coulon), M. Sturla (pouvoir à M. Lebuhotel).

Absents non excusés : MM. Aggoun, Boudot, Passi.

Conseil du 25 juin 2018**Délibération n° 2018-2858**

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

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Quartier Saint Jean - Secteur Saint Jean sud - Bilan de la concertation préalable à la zone d'aménagement concerté (ZAC) - Approbation du dossier de création de la ZAC - Mode de réalisation - Lancement de la consultation d'aménageurs**

service : Direction générale déléguée au développement urbain et au cadre de vie - Direction de la maîtrise d'ouvrage urbaine - aménagement urbain

Le Conseil,

Vu le rapport du 31 mai 2018, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

L'opération Villeurbanne - quartier Saint Jean - secteur Saint Jean sud fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements (PPI) 2015-2020, votée par le Conseil de la Métropole de Lyon le 6 juillet 2015.

I - Le contexte général et les objectifs du projet urbain soumis à la concertation

Le quartier Saint Jean s'étend sur environ 126 ha au nord-est de Villeurbanne en limite de Vaulx en Velin, entre le canal de Jonage, à l'ouest, l'autoroute A42, au nord et l'avenue d'Orcha, à l'est. La barrière physique de ces infrastructures lui confère un enclavement important, accentué par l'insuffisance de la desserte en transports en commun. Le secteur connaît également des contraintes naturelles fortes, servitudes liées au plan de prévention des risques naturels d'inondations (PPRNI) et au périmètre de protection des champs captants d'eau potable.

Il se caractérise par une faible densité de population (environ 4 500 habitants), par la mixité de son tissu urbain, comprenant de l'habitat pavillonnaire et des immeubles collectifs (1 800 logements au total dont 56 % en locatif social), des zones d'activités et des entreprises en diffus (1 200 emplois).

Dans les années à venir, ce quartier a la capacité à devenir un grand quartier mixte, équipé et bien intégré dans son environnement, avec une vocation économique à conforter au nord, et une fonction résidentielle à développer et diversifier au sud en l'articulant avec une nouvelle polarité.

Le 15 décembre 2014, le conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a retenu le quartier Saint Jean comme priorité nationale du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Afin d'initier ce programme, un protocole de préfiguration a été adopté par délibération du Conseil de la Métropole n° 2016-1500 du 19 septembre 2016, lequel a permis de réaliser plusieurs études préalables complémentaires.

Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Saint Jean ont été validés en comité de pilotage en mars 2017 :

- faire évoluer l'image et renforcer l'attractivité du secteur Saint Jean,
- désenclaver Saint Jean par la restructuration du maillage viaire et l'amélioration de la desserte de transports en commun,
- densifier et diversifier l'offre d'habitat,
- placer la cité Saint Jean au cœur du projet de renouvellement,
- conforter l'activité artisanale et industrielle, au nord du quartier et améliorer l'organisation spatiale de la mixité des fonctions, économique et résidentielle,
- mettre en valeur le quartier à travers la création d'une trame paysagère (berges du canal, jardins familiaux),
- adapter l'offre d'équipements aux besoins des habitants et à l'échelle du nouveau quartier, avec, notamment, la création d'une polarité de proximité.

Le projet urbain sera réalisé dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) en mode concédé.

II - Modalités, clôture et bilan de la concertation

Sur le fondement des articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme, le Conseil de la Métropole, par délibération n° 2016-1500 du 19 septembre 2016, a approuvé les objectifs et les modalités de la concertation préalable pour le projet de renouvellement urbain du quartier Saint Jean à Villeurbanne.

La concertation préalable a été ouverte le 28 décembre 2016 et a été clôturée le 12 décembre 2017.

Le dossier de concertation a été mis à la disposition du public à l'Hôtel de la Métropole (direction de la politique de la ville), à la Mairie de Villeurbanne et à la Maison des services publics (MSP) de Saint Jean. Il a également été mis en ligne sur le site internet de la Métropole.

Ce dossier comprenait :

- un plan du périmètre du projet soumis à la concertation,
- un document de présentation générale du quartier,
- un document de synthèse des objectifs du projet urbain,
- l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale,
- un cahier destiné à recueillir les observations du public.

Les avis administratifs annonçant les dates d'ouverture et clôture de la concertation ont été affichés à l'Hôtel de la Métropole et à la Mairie de Villeurbanne.

Trois contributions ont été déposées dans le registre mis à disposition du public à la MSP de Saint Jean. Ces contributions soulignent les enjeux relatifs à l'amélioration, à l'échelle globale du quartier, de la desserte de transports en commun, de l'offre de services publics et de commerces en accompagnement de la densification de l'habitat sur le périmètre de la future ZAC. Elles mettent en évidence également le souhait d'une information et d'une concertation continue tout au long de l'élaboration du projet.

Ces contributions s'inscrivent dans les objectifs généraux du projet, tels que formulés dans le cadre de la concertation préalable. Il est proposé de poursuivre le projet urbain dans ses principes, tels que présentés durant la concertation et d'approuver le bilan de la concertation.

Il est à noter que si la concertation préalable à la création de la ZAC a été clôturée, en revanche, la concertation préalable pour le projet de renouvellement urbain Saint Jean se poursuit tout au long de la durée du protocole de réfiguration jusqu'à la signature de la convention territoriale.

Dans ce cadre plusieurs dispositifs ont été mis en œuvre :

- une MSP (espace municipal comprenant également un point contact Est Métropole habitat -EMH- et une salle à disposition du conseil de quartier) est implantée dans le quartier Saint Jean. L'agent de développement territorial y est présent au quotidien. Le dossier de concertation a été mis à disposition des habitants à la MSP,
- une réunion a eu lieu en février 2017 avec les partenaires locaux (conseil de quartier, directrice groupe scolaire, association Rhône sportif, éducateur de la Société lyonnaise pour l'enfance et l'adolescence-SLEA-, centre d'animation Saint Jean, etc.) pour présenter le projet. Les échanges ont beaucoup porté sur l'aménagement d'espaces de proximité (manque d'espaces de rencontres, besoin de petits squares et d'espaces verts en proximité et au centre du quartier, d'aires de jeux 3-4 ans, etc.) pour accompagner le développement immobilier,
- une rencontre a également eu lieu avec le conseil de quartier en présence du Maire en septembre 2017, réunion qui a permis de présenter les différentes phases d'une opération d'aménagement.

III - La création et le mode de réalisation de la ZAC Saint Jean sud

Au stade du dossier de création, le programme prévisionnel des constructions est évalué à environ 184 000 m² de surface de plancher et s'appuie sur une trame d'espaces publics d'environ 62 000 m².

Le projet urbain, dont le contenu sera précisé dans le cadre de dossier de réalisation, se décomposerait de la manière suivante :

- la construction d'environ 2 500 logements en vue de diversifier l'offre d'habitat (selon une typologie de produits envisagée à raison de 40 % en accession libre / 12,5 % en accession abordable sécurisée / 25 % en locatif social / 22,5 % en produits intermédiaires) permettant d'accueillir une population nouvelle, et d'atteindre une population totale de l'ordre de 11 000 habitants,
- une intervention sur la cité Saint Jean avec, en 1^{ère} approche, la démolition d'une centaine de logements et de la galerie commerciale afin de retravailler les liaisons avec le reste du quartier et de diversifier l'offre de logements à l'intérieur de la cité,
- la restructuration de la trame viaire permettant d'améliorer le maillage interne et la liaison avec les autres quartiers de Villeurbanne et Vaulx en Velin avec, notamment, la création de 2 axes structurants en nord/sud et est/ouest,
- l'intégration, à moyen ou long terme, de lignes fortes de transports en commun en nord/sud et est/ouest nécessitant de réserver des emprises foncières,
- la création d'un pôle de proximité attractif à l'échelle du quartier, de commerces et services articulés autour d'un espace public situé au cœur du quartier,
- la mise en valeur de la trame verte en s'appuyant, notamment, sur les berges du canal (création d'un parc sur les berges, insertion végétale dans les espaces publics et privés),
- l'adaptation de l'offre d'équipements publics à l'échelle du quartier (groupe scolaire, structure d'accueil petite enfance, collège, équipements sportifs, etc.).

Le périmètre de la ZAC, qui couvre une superficie d'environ 30 ha, est délimité :

- à l'ouest, par le chemin de halage du canal de Jonage,
- au nord, par la zone d'activités située au sud de la rue des Bluets et l'allée du Mens (actuelle et future emprise),
- à l'est, la limite parcellaire du collège et la rue des Jardins,
- au sud, la bande d'habitat pavillonnaire au sud de la rue du Clos Mon Désir et l'intersection de la rue du Canal et de la rue des Jardins.

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,
- l'étude d'impact de la ZAC et son additif,
- l'avis de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) du 15 février 2017 qui indique que l'étude d'impact a pris en compte les dispositions du code de l'environnement et la mesure des enjeux environnementaux du site et du projet,
- le régime au regard de la taxe d'aménagement.

Il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement en application des articles L 331-7 et R 331-6 du code de l'urbanisme.

IV - Lancement d'une consultation d'aménageurs

En application de l'article R 311-6 2 du code de l'urbanisme, la ZAC Saint Jean sud sera mise en œuvre dans le cadre d'une concession d'aménagement confié à un aménageur, conformément aux dispositions définies par les articles L 300-4 et L 300-5 du code de l'urbanisme.

L'aménageur qui sera désigné, aura à sa charge la réalisation de l'ensemble des travaux et des équipements publics concourant à l'opération, ainsi que le financement de l'opération. L'aménageur prendra à sa charge la part du coût des équipements publics à réaliser, pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération. La Métropole et la Ville de Villeurbanne, pour les équipements les concernant, verseront une participation publique correspondant au coût des équipements publics excédant les besoins de l'opération.

Le concessionnaire sera rémunéré, pour l'essentiel, par des recettes de charges foncières (cession directe de charges foncières sur les terrains maîtrisés par l'aménageur et perception de participations auprès des opérateurs propriétaires des emprises à construire), et par des participations publiques (participation d'équilibre).

Le concessionnaire supportera les risques liés à l'opération. La procédure de consultation retenue est celle mentionnée aux articles R 300-4 à R 300-9 du code de l'urbanisme qui renvoient à l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et au décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatifs aux contrats de concession ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le bilan de la concertation préalable au dossier de création de la ZAC de Saint Jean sud, ouverte par la délibération du Conseil n° 2016-1500 du 19 septembre 2016, portant sur le projet de renouvellement urbain du quartier Saint Jean à Villeurbanne,

b) - le dossier de création de la ZAC, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme,

c) - la création de la ZAC sur le périmètre ci-après annexé,

d) - le programme prévisionnel global des constructions à édifier à l'intérieur de la zone.

2° - Décide :

a) - de poursuivre ledit projet selon les objectifs et les principes d'aménagement tels qu'ils ont été définis dans le cadre de la concertation et les modalités de mise en œuvre,

b) - d'exclure les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement,

c) - de confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement,

d) - d'engager la procédure de consultation d'aménageurs pour la réalisation de la ZAC Saint Jean sud, selon les modalités définies aux articles R 300-4 à R 300-9 du code de l'urbanisme.

3° - Précise que :

a) - le dossier définitif du projet, matérialisé par le dossier de création de la ZAC approuvé par la présente délibération, est tenu à la disposition du public, avec le bilan de la concertation préalable, à l'Hôtel de la Métropole, aux jours et heures habituels d'ouverture,

b) - cette délibération et le dossier correspondant seront transmis à monsieur le Préfet du département du Rhône et de la région Auvergne-Rhône-Alpes et notifiés au Maire de Villeurbanne,

c) - la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois à l'Hôtel de la Métropole et à la Mairie de Villeurbanne, et donnera lieu aux autres formalités de publicité prévues par l'article R 311-5 du code de l'urbanisme.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 27 juin 2018.