

Séance publique du 10 octobre 2006

Délibération n° 2006-3638

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **ZAC de la Grappinière - Création de la ZAC - Avant-projet de maîtrise d'oeuvre - Consultation d'aménageurs - Acquisitions foncières préalable - Individualisation d'autorisation de programme**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 20 septembre 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le grand projet de ville (GPV) de Vaulx en Velin rassemble 10 000 logements et 30 000 habitants, sur les 40 000 que compte la Commune. Regroupant environ 500 logements HLM et 220 logements du secteur libre, un centre commercial très fragilisé ainsi que des équipements publics forts, dont certains sont à restructurer, le quartier de la Grappinière constitue la limite nord-ouest de l'urbanisation de la ville. Proche à la fois du quartier du village à l'est et du Mas du Taureau au sud, il occupe une position importante au regard du GPV et des projets urbains développés dans le centre-ville, le quartier des Grolières et le Mas du Taureau. Par le passé, ce territoire a été l'objet de nombreuses interventions de portée limitée, sans s'inscrire dans un projet global et cohérent permettant de rassembler et d'optimiser fonctions et unités urbaines (habitat social, copropriétés, équipements publics, commerces, transports en commun, etc.) dans un cadre de vie valorisé pour tous.

Les dysfonctionnements mais aussi les nombreux atouts du site constituent des conditions favorables à une intervention urbaine forte.

Une étude de cadrage urbain, menée en 2003 par le cabinet Strates, a permis d'établir un schéma de référence et de définir les contours d'un projet urbain.

Sur cette base, les partenaires du GPV ont souhaité que la Communauté urbaine mène une opération d'aménagement sur ce site. Ce principe s'est traduit par une validation du comité d'engagement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) en date du 15 septembre 2004, confirmée lors de la signature de la convention avec cette dernière en date du 13 mai 2005.

Les objectifs des partenaires étaient établis comme suit :

- renforcer l'attractivité du quartier par la mixité des fonctions et des typologies d'habitat, l'amélioration du cadre de vie et de l'organisation des déplacements,
- restructurer le centre commercial et repositionner une offre adaptée au maintien d'un service de proximité performant,
- différencier et qualifier des espaces publics et privés, en leur donnant une forte dimension paysagère,
- accompagner la desserte en transports en commun et la réalisation, par le Sytral, du terminus de la ligne forte de trolleybus C 3,
- désenclaver et irriguer le territoire par la création de rues publiques et le développement de liaisons avec les territoires limitrophes,
- préparer la diversification de l'habitat et des fonctions par la délimitation d'îlots et la mise en valeur de droits à construire.

Il était également décidé que l'opération d'aménagement, menée par la Communauté urbaine, serait accompagnée des actions suivantes :

- conforter le patrimoine bâti de l'Opac du Grand Lyon par la résidentialisation (maîtrise d'ouvrage Opac du Grand Lyon),
- conforter le groupe scolaire par une restructuration (maîtrise d'ouvrage commune de Vaulx en Velin).

Il est à noter que la convention Anru prévoit sur le site la réalisation de logements par la Foncière logement. De même, l'Etablissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca) pourrait intervenir dans le cadre du redéploiement du centre commercial.

A la suite de la validation du programme d'études opérationnelles, lors du comité de direction du GPV en date du 12 octobre 2004 et aux procédures de consultation mises en œuvre par la Communauté urbaine, les études de faisabilité suivantes ont été réalisées d'avril 2005 à juin 2006 :

- études urbaines (composition urbaine) et techniques (VRD),
- analyse environnementale et urbaine (AEU),
- expertise commerces et habitat,
- étude d'impact.

Aujourd'hui, l'ensemble de ces études ayant été menées à bien, les éléments produits et mis en perspective permettent d'envisager la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dans le quartier de la Grappinière à Vaulx en Velin.

La création et le programme de la ZAC

Par délibération en date du 11 juillet 2005, le conseil de Communauté avait défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC dans le secteur de la Grappinière à Vaulx en Velin.

Le bilan de la concertation, favorable au projet, a été approuvé par la délibération du conseil de Communauté, le 12 juin 2006. L'étape de la création de la ZAC permet, d'une part, le lancement des études de réalisation et, d'autre part, l'engagement de la procédure de consultation d'aménageurs.

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création comprend les pièces suivantes : le rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre et l'étude d'impact de la ZAC. Il précise la situation de la zone au regard de la taxe locale d'équipement (TLE) et indique le mode de réalisation choisi :

- en application des dispositions de l'article 1 585-CI-2° alinéa du code général des impôts et des articles 317 quater et suivants de l'annexe II dudit code, les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la TLE,
- en application de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, l'attribution des concessions d'aménagement est désormais soumise à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par le décret en date du 31 juillet 2006.

Conformément aux textes en vigueur, l'étude d'impact a été mise à la disposition du public à partir du 15 juin 2006, à la fois à la mairie de Vaulx en Velin et à l'hôtel de la Communauté urbaine.

Le projet de programme global de construction prévoit de réaliser dans le périmètre de la ZAC (joint en annexe) :

- entre 13 000 et 15 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) de logements, répartis conformément aux orientations du plan local de l'habitat (PLH) communautaire, de la programmation habitat du GPV de Vaulx en Velin et de celle de la Commune (environ 30 % de logement social et 70 % de logement libre), comme suit :

- . environ 4 000 mètres carrés de SHON de logements locatifs sociaux (PLUS-CD etc.),
- . environ 5 000 mètres carrés de SHON de logements en locatif libre (développés notamment par la Foncière logement),
- . environ 5 000 mètres carrés de SHON de logements en accession libre et accession sociale.

Cette répartition pourra légèrement évoluer en fonction de l'évolution du projet de la Foncière logement, du déroulement des études de réalisation et de la consultation de l'aménageur.

- 600 mètres carrés de SHON de commerces en rez-de-chaussée d'un immeuble de logements.

Ce projet de programme de constructions s'appuie sur des formes urbaines et d'habitat diversifiées : habitat collectif en plots, habitat individuel en bandes et groupés, très petits collectifs et habitat intermédiaire.

Ces constructions s'inscriront dans un environnement requalifié avec :

- la création d'espaces publics majeurs : un espace est-ouest, qui permet de relier les copropriétés, le pôle scolaire ainsi que le nouvel ensemble habitat-commerce au sud du quartier,
- des percées nord-sud, qui ouvrent le quartier sur le grand paysage (balmes de Rillieux la Pape, champs captants de Crépieux Charmy),
- la requalification de l'espace Noëlle Grégoire, qui serait recomposé en trois parties (un espace vert, un espace de détente, et des jardins potagers) et qui s'inscrirait dans la continuité de l'espace public majeur est-ouest,
- la valorisation des entrées du quartier : l'entrée sud avec la création d'espaces publics généreux qui accueilleront le terminus des transports en commun en site propre C 3, qui encadreront les immeubles mixtes accueillant des commerces et du logement ; l'entrée "est" avec la construction d'un nouvel îlot d'habitations individuelles et la création d'une liaison cycle et piétonne,
- le maillage et le désenclavement du quartier : la création d'une nouvelle voirie au nord du groupe scolaire, d'une nouvelle percée dans le secteur de l'Opac du Grand Lyon pour une meilleure connexion à l'avenue du 8 mai 1945, ainsi que le confortement de l'avenue Jean Moulin comme axe majeur du quartier permettront d'améliorer le maillage existant et de redécouper les grands tènements fonciers existants,
- la démolition du centre commercial existant et la restructuration d'une offre de proximité adaptée aux besoins.

Il est à noter que les réalisations de la ZAC de la Grappinière s'accompagneront de trois actions majeures, pilotées par d'autres maîtrises d'ouvrage :

- dès la fin de l'année 2006, le Sytral réalisera la desserte du quartier par la ligne forte de trolleybus C 3 ainsi que son terminus, les modifications de tracé et de fonctionnement ultérieurs seront pris en charge par la ZAC,
- la commune de Vaulx en Velin mettra en œuvre la restructuration des écoles maternelle et primaire,
- l'Opac du Grand Lyon réalisera la résidentialisation des bâtiments du secteur.

Le lancement de la consultation d'aménageurs et des études de réalisation

Le lancement de la consultation d'aménageurs nécessite au préalable, pour alimenter le cahier des charges, la conduite des études de réalisation et principalement l'élaboration de l'avant-projet des espaces publics et réseaux de la ZAC.

Une individualisation d'autorisation de programme serait nécessaire afin de permettre la réalisation de ces études dont le montant est estimé à 120 000 € TTC.

Par ailleurs, des opportunités d'acquisitions foncières pourraient se présenter d'ici la désignation de l'aménageur de la ZAC. Une individualisation d'autorisation de programme en vue d'acquérir, le cas échéant à l'amiable, des tènements fonciers serait alors nécessaire pour un montant de 1 100 000 € TTC.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 18 septembre 2006 et du Bureau le 4 septembre 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Oùï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

- a) - le dossier de création de la ZAC de la Grappinière à Vaulx en Velin,
- b) - le mode de réalisation de cette opération qui serait mise en œuvre sous la forme d'une concession d'aménagement et le lancement d'une consultation d'aménageurs,
- c) - le lancement des études avant-projet de maîtrise d'œuvre des espaces publics (place publique, voiries et réseaux divers),
- d) - le financement des acquisitions foncières d'opportunités.

2° - Accepte d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de la taxe locale d'équipement (TLE).

3° - L'opération Vaulx en Velin : GPV-Grappinière, inscrite à la programmation pluriannuelle d'investissements 2002-2007, fera l'objet d'une individualisation de l'autorisation de programme globale habitat et politique de la ville pour un montant de 1 220 000 € en dépenses, selon l'échéancier prévisionnel de crédits de paiement suivant :

- 670 000 € en 2007,
- 550 000 € en 2008.

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