

Séance publique du 10 janvier 2007

Délibération n° 2007-3858

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Saint Priest

objet : **Porte des Alpes - Terrains Renault Trucks - ZAC Berliet - Bilan de la concertation - Approbation du dossier de création de la ZAC et engagement de la procédure de consultation d'aménageurs**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 19 décembre 2006, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté a engagé, par délibération en date du 1er mars 2006, la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur les terrains de la société Renault Trucks sur la commune de Saint Priest.

Le projet envisagé intègre trois éléments principaux de programme : logement, activités économiques dont le Truckland, espaces sportifs et de loisirs.

Deux secteurs permettent d'accueillir des logements :

- l'extension de la Cité Berliet pour 44 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON),
- le secteur de Revaison pour 51 500 mètres carrés de SHON.

Les terrains de part et d'autre du futur boulevard urbain "est" (BUE) permettent d'accueillir des activités économiques pour 143 000 mètres carrés de SHON dont 16 000 mètres carrés pour le Truckland.

Le secteur nord, à proximité immédiate du parc de Parilly, de 22 hectares environ, est réservé à des équipements de loisirs et des équipements sportifs municipaux.

La concertation s'est concrétisée, conformément aux engagements, par la mise à disposition du public dans les mairies de Saint Priest, Bron et Vénissieux d'un dossier et d'un cahier destiné à recueillir leurs observations, ainsi que par deux réunions publiques qui se sont tenues dans la salle Mosaïque de Saint Priest les 22 mars et 26 octobre 2006.

Il résulte de cette concertation que les préoccupations du public portent principalement sur :

Préoccupation	Réponse apportée
L'impact du BUE en tant que source de bruit pour les riverains	Le plan de composition prévoit la réalisation de bâtiments écrans à vocation d'activité en façade du BUE. Leur implantation a été optimisée pour offrir la meilleure protection phonique aux habitations du secteur de Revaison. Par ailleurs, la conception du BUE tiendra compte de la nécessité de limiter les émissions de bruit.
Le trafic des poids lourds (sur le secteur de la Cité Berliet)	Les voies de la Cité Berliet comprises dans le périmètre de la future ZAC seront interdites à la circulation des poids lourds. Leur aménagement sera défini en conséquence.

Préoccupation	Réponse apportée
Les nuisances sonores liées à l'aéroport d'affaires de Lyon Bron	Les procédures d'approche et de décollage de l'aéroport obligent les appareils à s'orienter principalement sur le côté "est" de la piste et donc évitent le secteur de la ZAC Berliet. Par ailleurs, la volonté de développer l'aviation d'affaires ne devrait pas générer de nuisances supplémentaires du fait de la diminution attendue des mouvements de loisirs et de la conception des appareils d'affaires moins bruyants.
La reconstitution des équipements sportifs	Les tennis seront reconstitués sur le site de la ZAC à proximité de la Cité Berliet, les autres sports seront accueillis soit dans les équipements existants de la Commune, soit dans les équipements à reconstituer sur le secteur sport et loisirs de la ZAC.
Les aménagements des voiries adjacentes : Dauphiné, Revaison, avenue C	Leur aménagement n'est pas intégré au programme de la ZAC et devra faire l'objet d'une programmation spécifique.
La capacité des équipements scolaires et petite enfance à accueillir les enfants des nouvelles habitations	Le programme des équipements publics tiendra compte de l'augmentation de population et des besoins en équipements qui en résultent.
La destination des locaux d'activité susceptibles de générer des nuisances	Ces locaux sont appelés à accueillir, entre autres, les entreprises relevant du pôle de compétitivité Lyon Urban Trucks & Bus 2015. Le site n'est pas destiné à accueillir des activités logistiques.
Le transfert des jardins familiaux et la qualité des terres	L'opération réserve les terrains nécessaires au transfert des jardins familiaux à proximité de l'avenue de Parilly. Ce transfert est assuré par la société Renault Trucks.
Les circulations en mode doux	Les voiries principales de l'opération comporteront des trottoirs confortables ainsi que des pistes ou bandes cyclables.
La répartition des produits habitat	Le programme prévoit des types d'habitat allant du petit collectif Rdc + 3 au lot à construire. 20 % de logements en locatifs ou accession sociale seront réalisés et une réflexion est en cours pour la réalisation de logements destinés aux primo accédants. Un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) est prévu sur le site de la Cité Berliet ainsi qu'une résidence service sur le secteur Revaison à proximité des secteurs d'activité.
L'enfouissement des lignes électriques	Cette action relève de la société RTE, et leur enfouissement n'est pas prévu. Le plan de composition prend en compte la présence de ces lignes, en évitant la programmation de logements à proximité.
Le devenir du secteur des Brigoudes	Ce secteur a une vocation résidentielle, mais sa réalisation n'est pas programmée à court ou moyen terme.
La présence d'équipements publics	Deux secteurs de commerces de proximité sont prévus le long de l'avenue C et du chemin de Revaison, mais la taille des quartiers ne permet pas d'envisager des équipements publics comme une poste ou une mairie annexe.
La desserte du quartier en transports en commun	Le quartier est aujourd'hui desservi par des lignes de bus sur la route de Lyon et, plus au nord, par la ligne de tramway T2. Une liaison transversale nord-sud est inscrite au plan de déplacements urbains de l'agglomération lyonnaise dont l'itinéraire, bien que non défini, devrait permettre d'améliorer la desserte de la zone.

La localisation des courts de tennis reconstitués à proximité des zones d'habitat	Cette localisation sera examinée de manière à générer le moins de nuisances possibles aux riverains.
---	--

Ces remarques ne remettent pas en cause le projet tel que défini à ce jour et elles seront prises en compte lors de la définition des conditions de réalisation de la ZAC.

Le périmètre de la ZAC est constitué de deux emplacements territorialement distincts.

Un premier périmètre est défini :

- au nord, par la première rue et le prolongement de son axe sur la parcelle DZ 59,
- à "l'est", par les limites des parcelles DZ 33 et DZ 41,
- au sud, par l'avenue C à l'exception des habitations desservies par cette avenue,
- à l'ouest, par les limites des parcelles DZ 65, DZ 49 et par la limite d'une parcelle à détacher de la parcelle DZ 69.

Un deuxième périmètre est défini :

- au nord, par la rue du Dauphiné à l'exception des constructions desservies par cette voie,
- à "l'est", par les chemins de Carres et de Revaison,
- au sud, par la route de Lyon (au droit du BUE) et la rue Jean Zay, à l'exception de l'emprise du projet Truckland et du central informatique et téléphonique de Renault Trucks,
- à l'ouest, par la limite du lotissement Bosch et le boulevard de Parilly,

soit une superficie totale de 104 hectares environ.

Le programme prévisionnel de construction est constitué de :

- 44 000 mètres carrés de SHON sur le secteur d'extension de la Cité Berliet, soit environ 440 logements,
- 51 500 mètres carrés de SHON sur le secteur de Revaison, soit environ 515 logements,
- 127 000 mètres carrés de SHON d'activités économiques,
- 22 hectares environ, réservés à des équipements de loisirs et des équipements sportifs municipaux.

En application des dispositions de l'article 1585 CI-2° alinéa du code général des impôts et de l'article 317 quater et suivants de l'annexe II dudit code, les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC, objet du présent dossier, seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

En application de l'article R 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la ZAC Berliet à Saint Priest seront réalisés par voie de traité de concession, dans les conditions définies par les articles L 300-4 à L 300-5-2 de ce même code.

Le dossier de création ZAC reprend, complète et précise l'ensemble de ces éléments.

Il convient, par conséquent, d'engager la consultation en vue de la désignation de l'aménageur, en application des articles R 300-4 à R 300-11 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas prévu de participation financière de la Communauté urbaine ni d'une autre collectivité et les terrains, propriétés de la société Renault Trucks, devront faire l'objet d'une acquisition amiable sans faire appel aux prérogatives de puissance publique.

Par conséquent, et compte tenu des caractéristiques essentielles de l'opération, il sera procédé à un appel de candidature à l'échelon européen afin de désigner l'aménageur de la ZAC Berliet.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 27 novembre 2006 et du Bureau le 11 décembre 2006 ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le bilan de la concertation préalable engagée, conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme,

b) - le dossier de création de la ZAC Berliet à Saint Priest, précisant notamment :

- les périmètres de la ZAC,
- le programme global prévisionnel de construction.

2° - Décide :

a) - d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC de la taxe locale d'équipement (TLE),

b) - d'engager la procédure de consultation d'aménageurs en application des articles R 300-4 à R 300-11 du code de l'urbanisme.

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