

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du **9 février 2009**

Délibération n° 2009-0536

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : ZAC de la Grappinière - Approbation du dossier de création modificatif, du dossier de réalisation, du projet de programme des équipements publics (PEP) et du bilan financier prévisionnel

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

Rapporteur : Monsieur Bouju

Président : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 155

Date de convocation du Conseil : 30 janvier 2009

Secrétaire élu : Madame Emeline Baume

Compte-rendu affiché le : 10 février 2009

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Elmalan, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mme Besson, MM. Barge, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R, Bouju, Mme Peytavin, MM. Blein, Vesco, Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Ariagno, Augoyard, Mmes Bab-Hamed, Bailly-Maitre, M. Balme, Mme Bargoïn, M. Barthélémy, Mmes Baume, Benelkadi, Bocquet, Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Buffet, Chabert, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Gignoux, Gillet, Gléréan, Goux, Guimet, Mme Hamdiken-Ledesert, MM. Havard, Huguet, Imbert Y, Imbert A, Jacquet, Joly, Kabalo, Lambert, Le Bouhart, Lévêque, Llung, Longueval, Lyonnet, Meunier, Millet, Morales, Mmes Palleja, Pesson, MM. Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Sangalli, Serres, Sturla, Suchet, Terrot, Thévenot, Mme Tifra, MM. Touléron, Touraine, Uhlrich, Mme Vallaud-Belkacem, MM. Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas.

Absents excusés : M. Philip (pouvoir à Mme Gelas), Mme David M. (pouvoir à M. Goux), M. Passi (pouvoir à M. Réale), Mme Farih (pouvoir à Mme Benelkadi), MM. Auroy (pouvoir à M. Reppelin), Barret (pouvoir à M. Quiniou), Bernard B (pouvoir à Mme Vessiller), Broliquier (pouvoir à M. Gignoux), Chabrier (pouvoir à M. Julien-Laferrière), Fleury (pouvoir à M. Galliano), Fournel (pouvoir à M. Touléron), Mme Ghemri (pouvoir à M. Plazzi), MM. Grivel (pouvoir à M. Bousson), Léonard (pouvoir à M. Colin), Louis (pouvoir à Mme Dagorne), Muet (pouvoir à M. Kimelfeld), Petit (pouvoir à M. Cochet), Mme Pierron (pouvoir à M. Jacquet), MM. Rousseau (pouvoir à M. Abadie), Rudigoz, Terracher (pouvoir à M. Flaconnèche), Thivillier (pouvoir à M. Millet), Turcas (pouvoir à M. Buffet), Mme Yéréman (pouvoir à M. Barthélémy).

Absents non excusés : MM. Albrand, Appell, Deschamps, Giordano, Justet, Lebuhotel, Lelièvre, Mmes Levy, Perrin-Gilbert, M. Pillonel.

Séance publique du 9 février 2009**Délibération n° 2009-0536**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Vaulx en Velin

objet : **ZAC de la Grappinière - Approbation du dossier de création modificatif, du dossier de réalisation, du projet de programme des équipements publics (PEP) et du bilan financier prévisionnel**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 21 janvier 2009, 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. Il regroupe 500 logements d'habitations à loyer modéré (HLM), 220 logements du secteur libre, un centre commercial très fragilisé ainsi que des équipements publics importants, 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 les 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 d'envergure. 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 élus 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 de la convention Anru sur le quartier de la Grappinière sont les suivants :

- 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 C3,
- 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,
- 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 : ville de Vaulx en Velin).

L'association Foncière logement et l'établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca) sont partenaires du projet Anru.

Les études de faisabilité, menées en 2005-2006, ont permis d'aboutir au dossier de création de la ZAC approuvé par le conseil de Communauté le 10 octobre 2006.

Le projet de programme global de construction prévoyait de réaliser dans le périmètre de la ZAC :

- entre 13 000 et 15 000 mètres carrés de surface hors oeuvre 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 en locatif social (PLUS-CD, etc.),
- . environ 5 000 mètres carrés en locatif libre (développés notamment par la Foncière logement),
- . environ 5 000 mètres carrés en accession libre et accession sociale ;

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

Suite à la création de la ZAC, une mission d'avant-projet des espaces publics a été confiée à Urbi et Orbi dans le cadre des études de réalisation. Dans un contexte de déficit global de l'offre de logement et dans un objectif de développement durable, mais également au regard de l'investissement public sur cette ZAC, les partenaires ont fait réaliser une étude de densification sur le site, aboutissant à une nouvelle proposition du programme global de construction réparti de la manière suivante :

- 19 675 mètres carrés de SHON habitat répartis comme suit :

- . 12 475 mètres carrés en logement intermédiaire (dont environ 4 700 mètres carrés pour la Foncière logement), soit 63 %,
- . 4 500 mètres carrés en habitat social (PLUS et PLAI), soit 23 %,
- . 2 700 mètres carrés en logement libre, soit 14 % ;

- 1 050 mètres carrés environ de SHON commerces,

- 700 mètres carrés de SHON activités.

La SHON totale serait ainsi portée à 21 425 mètres carrés, ce qui induit une modification du dossier de création.

Par ailleurs, il apparaît nécessaire d'adapter légèrement le périmètre de la ZAC pour tenir compte des interventions nécessaires au PEP.

Ce projet partenarial est financé en partie par l'Anru. Or, cette dernière impose aux partenaires d'avoir démarré les travaux dans les 5 ans suivant la signature de la convention Anru et terminé les travaux avant 2015. Aussi, afin d'optimiser un démarrage des travaux sur l'année 2010, il est proposé de modifier le mode de réalisation de la ZAC qui serait désormais celui de la régie directe.

Il est prévu un démarrage des travaux d'espaces publics en 2010 et un démarrage des travaux de bâtiment dans le second semestre 2010.

Le PEP est composé essentiellement d'équipements d'infrastructures secondaires répondant aux besoins générés par le programme global de construction en voiries, réseaux humides, assainissement, réseaux secs et plantations :

- aménagement d'une place publique,
- création de jardin sur l'espace Noëlle Grégoire,
- requalification de la rue Delestraint et de la rue Jean Moulin,
- création de deux voiries de desserte et d'allées jardinées,
- requalification du transport en commun en site propre (TCSP) ouest et création d'un TCSP à "l'est" et d'une voie nouvelle.

Le coût de ce PEP secondaire est estimé 8 817 188 € HT (hors foncier et maîtrise d'œuvre).

Par ailleurs, le PEP comporte un équipement public d'infrastructure primaire correspondant aux travaux d'extension du réseau de chauffage urbain. Cet équipement, dont le coût est estimé à 581 030 € HT, sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Vaulx en Velin.

Ces équipements seront réalisés entre 2010 et 2016.

Leur descriptif, leur financement et les modalités futures de gestion sont détaillés dans le projet de PEP figurant au dossier de réalisation.

Conformément à l'article R 311-8 du code de l'urbanisme, ce projet de PEP sera soumis pour approbation définitive lors d'un prochain conseil de Communauté.

Par ailleurs, le bilan financier prévisionnel de l'opération s'équilibrerait en dépenses et en recettes à hauteur de 21 023 230 € HT moyennant :

- une participation financière de l'Anru de 3 376 751 €,
- une participation de la Commune au titre de la convention Anru de 171 000 €,
- une participation de la Communauté urbaine au titre de la convention Anru de 1 662 000 €,
- enfin, des participations de la Communauté urbaine et de la Commune à l'équilibre du bilan selon une clé de répartition de 90 % pour la Communauté urbaine et 10 % pour la Commune, soit un montant prévisionnel de 11 628 683 € pour la Communauté et de 1 292 076 € pour la Commune.

Dépenses (en € HT)		Recettes (en € HT)	
études	252 900	charges foncières	2 892 720
acquisitions	8 450 000	subvention Anru	3 376 751
travaux	12 180 330	subvention Communauté urbaine prévue à la convention Anru	1 662 000
divers (communication, commercialisation, gestion et provision)	140 000	subvention Commune prévue à la convention Anru	171 000
		participation d'équilibre complémentaire Communauté urbaine	11 628 683
		participation d'équilibre complémentaire Commune	1 292 096
total	21 023 230	total	21 023 230

La commune de Vaulx en Velin devrait délibérer sur ce dossier le 18 février 2009 ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - le dossier de création modificatif de la ZAC de la Grappinière à Vaulx en Velin, et notamment le périmètre modifié, le programme global de construction modifié et le nouveau mode de réalisation en régie directe,

b) - le dossier de réalisation de la ZAC de la Grappinière, et notamment le projet de PEP et le bilan financier prévisionnel équilibré à hauteur de 21 023 230 € HT,

c) - la participation de la Communauté urbaine d'un montant de 1 662 000 € HT au titre de la convention Anru et de 11 628 683 € au titre de la participation d'équilibre complémentaire.

2° - L'opération Vaulx en Velin GPV Grappinière sera inscrite au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe (Baourd) de la Communauté urbaine.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 11 février 2009.