

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU RHÔNE

The logo consists of the words "GRANDLYON" in a large, bold, sans-serif font, with "communauté urbaine" in a smaller, lowercase sans-serif font directly beneath it. The entire logo is enclosed within a thin black rectangular border.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **13 janvier 2014**

Délibération n° 2014-4496

commission principale : **urbanisme**

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : **Villeurbanne**

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Villeurbanne La Soie - Conventions de participation financière au financement des équipements publics avec les 3 opérateurs : Cogedim Grand Lyon, Cardinal Investissement et Villeurbanne est habitat (VEH)**

service : **Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement****Rapporteur : Monsieur le Conseiller David****Président : Monsieur Gérard Collomb**

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 3 janvier 2014

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 15 janvier 2014

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, M. Buna, Mme Guillemot, MM. Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mmes Peytavin, Laurent, M. Vesco, Mme Frih, MM. Rivalta, Julien-Laferrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mmes Chevallier, Chevassus-Masia, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Lyonnet, Martinez, Millet, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Mmes Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pillon, Plazzi, Quiniou, Mme Rabatel, M. Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Suchet, Terrot, Thévenot, Thivillier, Mme Tifra, MM. Touleron, Touraine, Uhlrich, Vaté, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéremian.

Absents excusés : MM. Arrue (pouvoir à Mme Pédrini), Assi (pouvoir à M. Calvel), Mmes Bab-Hamed (pouvoir à Mme Perrin-Gilbert), Bailly-Maitre (pouvoir à M. Lévêque), MM. Balme (pouvoir à M. Plazzi), Fleury (pouvoir à M. Galliano), Genin (pouvoir à M. Jacquet), Guimet (pouvoir à M. Grivel), Mme Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Bernard R.), M. Le Bouhart (pouvoir à M. Thivillier), Mme Pallega, MM. Pili (pouvoir à M. Justet), Serres (pouvoir à M. Roche), Turcas (pouvoir à M. Buffet), Vergiat (pouvoir à M. Lyonnet).

Absents non excusés : MM. Barge, Albrand.

Conseil de communauté du 13 janvier 2014**Délibération n° 2014-4496**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Villeurbanne La Soie - Conventions de participation financière au financement des équipements publics avec les 3 opérateurs : Cogedim Grand Lyon, Cardinal Investissement et Villeurbanne est habitat (VEH)**

service : Délégation générale au développement urbain - Direction de l'aménagement

Le Conseil,

Vu le rapport du 18 décembre 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

La Communauté urbaine de Lyon a décidé de créer la zone d'aménagement concerté (ZAC) Villeurbanne La Soie, par délibération n° 2012-3419 du Conseil du 10 décembre 2012.

Ce projet Villeurbanne La Soie répond à l'objectif du développement de l'agglomération dans l'est lyonnais et de la transformation ambitieuse d'un vaste territoire constitué d'anciens tènements industriels.

Les objectifs poursuivis par la ZAC Villeurbanne La Soie sont les suivants :

- une programmation urbaine mixte proposant une offre de bureaux, d'activités artisanales, de logements afin de créer un espace urbain partagé par des habitants, des salariés, des usagers multiples qui participeront à l'animation du quartier,
- l'optimisation des ressources foncières disponibles afin de limiter l'étalement urbain en grande périphérie,
- le respect et la mise en valeur du patrimoine faubourien existant et habité dit "l'amande",
- le développement d'une offre de logements qui réponde aux besoins quantitatifs et qualitatifs des ménages,
- la prise en compte des enjeux environnementaux.

La ZAC Villeurbanne la Soie présente la particularité de constituer une ZAC à maîtrise partielle du foncier est conduite en régie directe par la Communauté urbaine, conformément à l'article R 311-6 du code de l'urbanisme, en partenariat avec les promoteurs suivants : Cogedim Grand Lyon, Cardinal et Villeurbanne est habitat (VEH).

La Communauté urbaine s'assure de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de l'ensemble du projet mais ne réalise, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, que les travaux relatifs à la réalisation des équipements publics figurant au programme des équipements publics (PEP) de l'opération. La réalisation des travaux relatifs aux futurs espaces privés sera assurée, directement, sous maîtrise d'ouvrage des promoteurs privés qui maîtrisent la majorité du foncier et qui souhaitent développer un programme dont la constructibilité sera conforme au PLU et à la ZAC dont le dossier de réalisation sera approuvé courant 2014.

Quelques parcelles privées, situées dans les 12 hectares du périmètre de la ZAC, font l'objet, actuellement, de négociations à l'amiable. En parallèle, une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) est lancée pour s'assurer de la maîtrise foncière dans l'hypothèse où les négociations n'aboutiraient pas.

Le projet s'appuie sur le PEP suivant :

en matière d'infrastructures, par :

- une esplanade dédiée aux programmes tertiaires, des espaces verts de proximité, un square public de 5 000 mètres carrés, des placettes,
- la reconstitution d'un maillage viaire, plus particulièrement en le complétant au niveau des dessertes nord-sud du quartier et en créant un maillage viaire secondaire est-ouest pour relier les structurantes nord-sud et retrouver des continuités urbaines avec le maillage existant (notamment affirmer et conforter l'identité de la rue de la Soie),
- la création d'un nouveau quartier aux portes du canal, créant des liens et des ouvertures vers le canal, support de qualité paysagère et de nouveaux usages,
- la valorisation du patrimoine existant,
- la création d'ambiances paysagères fortes et un paysage des rues différencié et attractif qui diffusent à travers les îlots privés et composent le "parc habité".

Le montant estimé est :

- pour la réalisation des équipements primaires d'infrastructures, à 6 861 865,00 € HT, soit 8 234 238 € TTC ;
- pour la réalisation des équipements secondaires d'infrastructure, à 6 291 750 € HT, soit 7 550 100 € TTC.

en matière d'équipements de superstructures :

- groupe scolaire de 14 classes,
- une crèche de 42 berceaux,
- un gymnase de quartier.

Le montant estimé au bilan prévisionnel pour la réalisation de ces équipements secondaires de superstructure s'élève à 18 598 298 € HT, soit 22 317 958 € TTC.

La Commune de Villeurbanne réalisera sous sa maîtrise d'ouvrage le groupe scolaire de 23 classes, ainsi que la structure d'accueil de jeunes enfants ainsi que le gymnase et son terrain de proximité.

Le programme prévisionnel de construction est le suivant :

Environ 157 180 mètres carrés de surfaces de plancher (SP), qui se déclineront de la façon suivante :

- 95 931 mètres carrés de SP de logements répartis de la façon suivante :
 - . 60 % de logements libres,
 - . 40 % d'habitat aidé (25 % de logements prêt locatif à usage social -PLUS-/ prêt locatif aidé d'intégration -PLAI- et 15 % d'accession sociale réglementée),
- 59 283 mètres carrés de SP de tertiaire/activités,
- 1 965 mètres carrés de SP de commerces/activités.

Les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC Villeurbanne La Soie doivent financer les équipements prévus par les articles R 331-6 et L 331-7 du code de l'urbanisme dans le cadre des conventions de participation visées par l'article L 311-4 du code de l'urbanisme. Cet article précise que lorsqu'une construction édictée sur un terrain n'a pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. Il en est de même lorsqu'un bâtiment existant fait l'objet de travaux de réhabilitation, objet d'un permis de construire modifiant l'affectation des surfaces. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

Chaque opérateur s'est engagé à déposer une ou plusieurs Déclaration Préalables de division sur leurs périmètres d'intervention respectifs auxquels sont adossées les conventions de participations prévues à l'article L311-4 du code de l'urbanisme. Ainsi il est prévu :

- pour Cardinal Investissement : 3 conventions pour les lots N, O et P adossées à 1 DP,
- pour Cogedim Grand Lyon : 3 conventions :
 - . 1 pour le lot H sans DP,
 - . 1 pour les lots I, K et B adossée à une DP,
 - . 1 pour les lots C, D, E et F adossée à une 2° DP,

- pour VEH 1 convention adossée à une DP pour l'ensemble de leur périmètre d'intervention.

Les participations seront versées à la Communauté urbaine selon des modalités de versement définies par chaque convention de participation et calculées sur la base de la surface de plancher globale et prévisionnelle de la ZAC et en fonction du type de construction comme suit :

- bureau/service : 130 € HT par mètre carré de SP,
- commerce, activités artisanales et culturelles : 90 € HT par mètre carré de SP,
- logement libre : 130 € HT par mètre carré de SP,
- logement sociaux PLUS/PLAI : 70 € HT par mètre carré de SP,
- logements locatifs sociaux prêt locatif social (PLS) et accession sociale : 90 € par mètre carré de SP.

Ces montants sont actualisables suivant les modalités définies dans chacune des conventions.

Dans certaines conventions, il a été prévu un mécanisme de substitution pour le versement des participations dans l'hypothèse de la création par le signataire de la convention d'une société de projet dédiée spécifiquement à la réalisation de l'opération.

Les conventions avec les 3 signataires Cogedim Grand Lyon, Cardinal Investissement et VEH sont jointes ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve les montants des participations financières au coût des équipements publics de la zone d'aménagement concerté (ZAC) comme suit :

- bureau/service : 130 € par mètre carré de SP,
- commerce, activités artisanales et culturelles : 90 € par mètre carré de SP,
- logement libre : 130 € par mètre carré de SP,
- logement sociaux PLUS/PLAI : 70 € par mètre carré de SP,
- logements locatifs sociaux prêt locatif social (PLS) et accession sociale : 90 € par mètre carré de SP.

2° - Approuve les conventions fixant les conditions de participation financière au coût des équipements de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Villeurbanne La Soie phase à conclure avec Cogedim Grand Lyon, Cardinal Investissement, Villeurbanne est habitat

3° - Autorise monsieur le Président à signer lesdites conventions à intervenir.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 15 janvier 2014.