

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Conseil de communauté du **10 décembre 2012**

Délibération n° 2012-3419

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Villeurbanne

objet : Carré de Soie - Création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Villeurbanne La Soie - Mode de réalisation - Programme global prévisionnel des constructions - Exclusion de la taxe d'aménagement

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

Rapporteur : Monsieur David

Président : Monsieur Gérard Collomb

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 30 novembre 2012

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 12 décembre 2012

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

Absents excusés : MM. Charrier (pouvoir à Mme Besson), Barral (pouvoir à M. Crimier), Albrand (pouvoir à M. Millet), Mme Bailly-Maitre (pouvoir à M. Lévêque), MM. Balme (pouvoir à M. Plazzi), Chabert (pouvoir à M. Gignoux), Dumas (pouvoir à M. Quiniou), Gléréan (pouvoir à M. Suchet), Havard (pouvoir à M. Huguet), Mme Pesson (pouvoir à M. Sécheresse), M. Turcas (pouvoir à M. Buffet), Mme Vallaud-Belkacem (pouvoir à Mme Tifra).

Absents non excusés : M. Buna, Mme Bab-Hamed, MM. Bolliet, Giordano, Mme Palreja.

Conseil de communauté du 10 décembre 2012**Délibération n° 2012-3419**

commission principale : urbanisme

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Carré de Soie - Création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Villeurbanne La Soie - Mode de réalisation - Programme global prévisionnel des constructions - Exclusion de la taxe d'aménagement**

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

Le Conseil,

Vu le rapport du 21 novembre 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Symbole du déploiement de l'agglomération vers le centre est de Lyon, le projet urbain du Carré de Soie signe la transformation ambitieuse d'un vaste territoire idéalement situé entre ville et nature, sur les communes de Villeurbanne et de Vaulx en Velin. Ce projet concerne un territoire de 500 hectares dont 250 mutables, notamment par la reconquête de grandes emprises délaissées par les industries du 20^e siècle.

Dans ce cadre, deux projets structurants jouant effet de levier pour le reste du secteur se sont développés ces dernières années :

- le développement de l'accessibilité du site en transports en commun par la réalisation du tramway T3 (octobre 2006), le prolongement de la ligne de métro A (octobre 2007), d'un parc relais de 470 places de voitures et autant de vélos, la mise en service de Rhône Express, liaison Part Dieu/Saint Exupéry. Le Carré de soie se situe ainsi désormais à 15 minutes du centre d'affaires Lyon Part-Dieu ou de l'aéroport, et à 17 minutes du centre historique de Lyon,

- l'implantation d'un équipement d'agglomération, le pôle commercial et de loisirs Carré de soie qui a ouvert ses portes en avril 2009. Au coté des 250 boutiques et d'une dizaine de restaurants, cet équipement fait la part belle aux loisirs avec un multiplex de cinéma Pathé et une plaine de jeux de 7 hectares gérée par l'UCPA (poney-club, skate park, etc.).

Dans ce contexte favorable, deux grands secteurs à vocation opérationnelle sont aujourd'hui identifiés : les secteurs Tase sur Vaulx en Velin et la Soie sur Villeurbanne.

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2009-0635 du 9 mars 2009, a approuvé l'ouverture de la concertation préalable à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs. Précisons que le secteur initialement dénommé Yoplait dans ladite délibération, a été récemment rebaptisé "Villeurbanne la Soie".

Les objectifs annoncés pour l'aménagement de ces deux secteurs consistent à :

- produire une offre de logements mixte et diversifiée, en adéquation avec le programme local de l'habitat (PLH) et complémentaire à l'offre existante et programmée,
- développer un programme de commerces et de services renforçant le caractère résidentiel des deux secteurs à développer,
- assurer un développement économique avec la création d'un pôle tertiaire cohérent au niveau des deux secteurs,

- permettre la poursuite de la constitution du maillage viaire du secteur Carré de Soie à travers la création de nouvelles voiries,
- identifier les équipements publics nécessaires au développement des deux secteurs.

Cette concertation s'est déroulée conformément à la délibération prise et, comme prévu initialement, le dossier a été complété, notamment par l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale.

Un bilan de la concertation avec les habitants et associations locales est opéré par délibération séparée du 10 décembre 2012.

Le Préfet de Région, dans son avis du 18 septembre 2012 a, par l'intermédiaire de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), indiqué que la sensibilité des milieux est réduite dans ce milieu urbain dense, que les effets négatifs sur l'environnement sont limités, mais que les effets cumulés des options prises sur ce secteur sont importants et que des compléments devaient être apportés à l'étude d'impact, notamment sur le mode de gestion des eaux pluviales, le mode de traitement de la pollution des sols, la consommation énergétique.

Bien entendu, au stade de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), il n'est pas possible de connaître avec précision tous les impacts potentiels d'une opération et de ses composantes et ceux-ci peuvent être mieux appréhendés au stade du dossier de réalisation de la ZAC, au vu des études menées pour la définition, notamment des caractéristiques et de l'emprise des équipements publics.

Pour la protection de l'environnement, les options prises dans l'étude d'impact sont les suivantes :

L'étude d'impact démontre des effets positifs et des mesures de réduction, suppression ou compensation des impacts. Les effets positifs identifiés portent notamment sur le bénéfice d'un processus de requalification urbaine d'un ancien secteur industriel, des effets attendus en matière de production d'une offre de logement nouvelle et adaptée (logements sociaux, abordables) d'équipements de la zone et d'amélioration et de sécurisation des modes de déplacement en particulier modes doux, etc. Et d'une manière plus générale, elle permet de vérifier les effets positifs cumulés avec d'autres projets connus : boulevard urbain est-section nord et la Soie, centre de regroupement et de transit de déchets spéciaux, aménagement de la ligne T3, opération Gratte-Ciel nord.

Les mesures de réduction, de suppression ou de compensation des impacts identifiés portent, notamment sur les points suivants :

* pour ce qui concerne ADOMA, la démolition du foyer sera précédée d'un relogement préalable et devra faire l'objet d'une reconstitution complète de l'offre.

* en matière environnementale, le traitement acoustique des façades des nouvelles habitations et la définition de différentes possibilités d'approvisionnement énergétique de la ZAC avec une présentation de la solution retenue dans le cadre du dossier de réalisation, et la mise en œuvre de toitures végétalisées pour améliorer le confort thermique des bâtiments, etc.

Pour compléter l'information lors de la consultation du public, un additif a été produit sur les points évoqués par la DREAL, et a été joint au dossier de concertation. Il permet de compléter le dossier et l'étude sur les éléments suivants :

- gestion des eaux pluviales : le projet apportera des réponses plus poussées en phase avant-projet et permettra de dimensionner plus finement l'assainissement en se conformant aux documents de planification,
- pollution des sols : des études poussées ont permis de préciser le degré de pollution du secteur et d'envisager les travaux devant être mis en œuvre pour dépolluer le site,
- approvisionnement énergétique : des études poussées permettront par la suite de justifier les choix énergétiques à retenir,
- la conception de l'aménagement urbain sera précisée dans le cadre du dossier de réalisation.

Ces précisions ayant été apportées, le dossier de création est aujourd'hui en l'état d'être approuvé et la ZAC, créée.

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 du périmètre,
- l'étude d'impact, avec l'additif répondant aux observations de l'autorité environnementale,
- la situation de la zone au regard de la taxe d'aménagement en application des dispositions de l'article 1585-CI-2° du code général des impôts et des articles 317 quater et suivants l'annexe I dudit code.

En l'occurrence, le périmètre de la ZAC, d'une superficie de 11 hectares environ, sera délimité par :

- au nord, la rue Léon Blum,
- au sud, la ligne de tram T3/Rhône Express,
- à l'est, la rue de la Poudrette,
- à l'ouest la rue de la Soie,
- au sud-ouest, la frange sud du cimetière de Cusset.

En est exclu, le secteur de l'Amande.

Dans le périmètre de la ZAC, les terrains compris sont en grande partie maîtrisés par des propriétaires et opérateurs privés. La maîtrise foncière sera assurée majoritairement par des opérateurs privés, qui développeront des opérations immobilières dans la limite de la constructibilité autorisée par le PLU, en cours de modification et par la ZAC, une fois créée.

La Communauté urbaine et la Ville de Villeurbanne conserveront quelques emprises qui seront cédées aux opérateurs et qui permettront de maîtriser le développement de cette opération. Les collectivités s'assureront de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de l'ensemble des travaux d'équipement et d'aménagement de l'opération, dont notamment les équipements qui figureront au programme des équipements publics en cours de finalisation et dont le financement sera réalisé pour partie par les opérateurs privés.

Les objectifs poursuivis par la ZAC Villeurbanne La Soie, décrits par le rapport de présentation, 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 de l'animation du quartier,
- l'optimisation des ressources foncières disponibles afin de contribuer à limiter l'étalement urbain en grande périphérie,
- le respect et mise en valeur du patrimoine faubourien existant et habité dit "l'amande",
- le développement d'une offre de logements qui participe de la réponse aux besoins quantitatifs et qualitatifs des ménages,
- la prise en compte des enjeux environnementaux : la nature en ville grâce à l'aménagement d'espaces verts publics et privés (un paysage végétal fortement présent, des espaces d'agrément, de promenades, etc.), la réhabilitation des sols suite à la présence d'activités industrielles potentiellement polluantes, la gestion durable des eaux pluviales, un maillage viaire qui incite à l'utilisation des modes doux et d'une manière générale à une circulation apaisée en cœur d'opération, le recours aux énergies renouvelables dans une proportion significative pour desservir l'opération et efficacité énergétique des futurs bâtiments.

Souhaitant offrir sur 11 hectares environ une programmation urbaine diversifiée, dans le cadre d'une enveloppe constructible prévisionnelle de 200 000 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON), le programme global de constructions à édifier dans la zone, se déclinera de la façon suivante :

- 116 000 mètres carrés de logements, soit environ 1 650 logements dont une partie significative (41,5 %) sera développée en produits aidés (logement social PLUS PLAI, logement intermédiaire, PLS et accession sociale réglementée). Une partie du périmètre de la ZAC est située en zone de TVA réduite au titre de la zone urbaine sensible Villeurbanne Les Brosses,

- 75 000 mètres carrés d'activité tertiaire, soit environ 3750 salariés,
- 2 000 mètres carrés de commerces,
- 7 000 mètres carrés d'équipement publics (un groupe scolaire, une crèche, un gymnase de quartier et un terrain de proximité).

Le projet s'appuie sur un programme prévisionnel d'équipements publics estimé à environ 48 000 000 € HT composé :

En matière d'infrastructures par :

- des espaces publics de différentes envergures : une esplanade dédiée aux programmes tertiaires, des espaces verts de proximité, un square public de 5000 mètres carrés, des placettes, de désenclaver et irriguer le secteur en développant un réseau viaire à l'échelle de la ville et celle de la vie locale,
- un réseau de voiries primaires qui créera les connexions de circulation internes à la ZAC avec les quartiers villeurbannais situés au sud de la ligne T3 (Bel Air, les Brosses), le reste du Carré de Soie et le centre-ville de Villeurbanne, de voiries secondaires qui permettront la desserte des îlots de la ZAC.

En matière d'équipements de superstructures :

- groupe scolaire de 19 classes,
- une crèche de 42 berceaux,
- un gymnase de quartier avec un terrain extérieur,
- un terrain de sport de proximité.

Les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC Villeurbanne La Soie phase 1 devant 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, elles seront exonérées de la taxe d'aménagement.

Enfin, la Communauté urbaine peut réaliser directement cette opération, en régie directe, sans avoir recours à un concessionnaire, conformément à l'article R 311-6 du code de l'urbanisme ;

Vu ledit dossier de création et l'avis de l'autorité environnementale ;

Vu le bilan de la concertation ;

Où l'avis de sa commission urbanisme ;

DELIBERE

1° - Approuve :

a) - le dossier de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Villeurbanne La Soie phase 1, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme,

b) - le mode de réalisation de cette opération qui sera réalisé directement par la Communauté urbaine de Lyon, conformément à l'article R 311-6 du code de l'urbanisme.

2° - **Décide** de créer la ZAC dénommée ZAC Villeurbanne La Soie phase 1 sur le périmètre ci-après annexé et approuve le programme global prévisionnel des constructions.

3° - **Décide** d'exclure les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du champ d'application de la taxe d'aménagement.

4° - **Décide** d'inscrire cette opération au budget annexe des opérations d'urbanisme en régie directe.

5° - Dit que l'étude d'impact est consultable, avec les autres documents du dossier de création, l'avis de l'autorité environnementale et le bilan de la concertation, aux accueils de l'Hôtel de Ville de Villeurbanne et de Vaulx en Velin et à l'accueil de l'Hôtel de Communauté, aux jours et heures d'ouverture habituels.

6° - Dit que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 311-5 du code de l'urbanisme.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 12 décembre 2012.