Séance publique du 3 mars 2003

Délibération n° 2003-1031

commission principale :	déplacements et urbanisme
commune (s) :	Villeurbanne
objet :	**Zone NA URA des Maisons Neuves - Aménagement - Ouverture de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté - Objectifs poursuivis et modalités de la concertation - Passation d'un mandat de suivi d'études préalables à l'Opac du Rhône**
service :	Délégation générale au développement urbain - Direction des opérations - Urbanisme opérationnel

Le Conseil,

Vu le rapport du 12 février 2003, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le présent projet de délibération concerne l'ouverture de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dans le secteur NA URA des Maisons Neuves à Villeurbanne et la passation d'un mandat de suivi d'études préalables à l'Opac du Rhône en vue de la création de cette zone d'aménagement concerté.

Le montant prévisionnel des études est de 113 620 € TTC et la rémunération de l'Opac du Rhône est de 32 163 € TTC. La durée des études serait de six mois.

Ouverture de la concertation préalable

Depuis une dizaine d'années, le devenir de la zone NA Maisons Neuves fait l'objet de réflexions de la part de la municipalité de Villeurbanne et de la Communauté urbaine.

A quelques minutes de la Part-Dieu ou des Gratte-Ciel, centre de Villeurbanne, ce cœur d'îlot mêlant petit bâti d'habitat dégradé et activités en déclin, présente un potentiel d'urbanisation stratégique pour renforcer la centralité du quartier des Maisons Neuves.

Cet îlot est limité au nord par la rue Saint Exupéry, à l'est par la rue Frédéric Mistral, au sud par la rue Jean Jaurès et à l'ouest par le square Florian.

Ainsi, lors de la dernière révision du plan d'occupation des sols (POS), ce secteur a été rendu constructible, classé en zone NA URA, un plan de détail a été inscrit.

Le futur programme prévoyait 200 à 250 logements en habitat collectif ou en maisons de ville desservis par une voirie principale se raccordant sur les rues Jean Jaurès et Mistral et la création d'un parc public au nord.

Les façades de cet îlot triangulaire, classées en UC au POS, sont plus densément bâties et bordées par des axes routiers structurants. Au nord, des immeubles d'habitat collectif se développent le long de la rue Saint Exupéry. Au sud et à l'ouest, les immeubles participent au centre de quartier des Maisons Neuves.

Toutefois, le souhait de la municipalité de faire adhérer les habitants à ce futur aménagement l'a conduite à les associer à la démarche du projet et à être à l'écoute des évolutions formulées par ces derniers, relatives au programme et à la morphologie générale du secteur.

Afin d'organiser le développement de ce site stratégique pour le quartier des Maisons Neuves, il convient d'initier une procédure de ZAC.

Du point de vue de la collectivité, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- renforcer la centralité du quartier des Maisons Neuves,
- renforcer les équipements publics du secteur,
- développer un secteur à dominante résidentielle avec un souci particulier de la qualité paysagère.

Afin d'ouvrir la concertation sur ce projet, un dossier comprenant :

- un plan de situation,
- un plan du périmètre étudié,
- une notice explicative fixant les objectifs du projet,
- un cahier destiné à recueillir les observations des personnes concernées,

sera mis à disposition du public à l'hôtel de la Communauté urbaine et à la mairie de Viileurbanne aux heures habituelles d'ouverture au public.

Le périmètre de cette concertation (cf. plan en annexe) sera délimité par :

- la rue Jean Jaurès,
- la rue Frédéric Mistral,
- la rue Antoine de Saint-Exupéry,
- la rue Florian.

Ce dossier sera complété au fur et à mesure de l'élaboration du projet. Un avis administratif, affiché dans les mêmes lieux et publié dans la presse, fixera le début de la concertation.

Le bilan de la concertation sera présenté au conseil de Communauté au moment de la création de la ZAC.

Proposition de passation d'un mandat de suivi d'études à l'Opac du Rhône

Pour définir les caractéristiques et vérifier la faisabilité de l'opération d'aménagement de cette zone, il est proposé, conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi solidarité et renouvellement urbains et de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, de confier un mandat de suivi d'études à l'Opac du Rhône, futur aménageur pressenti.

Dans cet objectif, il semble opportun que l'Opac puisse passer les marchés et assurer le suivi du programme suivant :

- une étude d'impact,
- une étude d'urbanisme pour affiner le plan de composition urbaine, les cahiers des charges et les règles architecturales,
- une étude de voirie : circulation et stationnement,
- une étude de marché : logements locatifs et accession,
- une étude de réseaux,
- une étude de programmation pour la définition des équipements publics.

L'ensemble prévisionnel du programme d'études pourait être estimé à 113 620 € TTC. La rémunération de l'Opac du Rhône serait de 32 163 € TTC. Le coût du mandat s'élèverait donc à 145 783 € TTC.

Le délai de réalisation des études serait de six mois.

A cette somme, il convient de rajouter la réalisation d'un relevé topographique estimé à 32 458 € TTC sur l'ensemble du site, commandé directement par la Communauté urbaine.

En application de l'article 2-1-2 du code des marchés publics, les marchés passés par le mandataire sont soumis aux dispositions dudit code.

Monsieur le président de la Communauté urbaine ou son représentant serait habilité à signer toutes décisions nécessaires à l'application des clauses prévues par la convention de mandat.

Circuit décisionnel : ce projet a fait l'objet d'un avis favorable du pôle urbanisme le 6 janvier 2003 et du Bureau restreint le 27 janvier 2003 ;

Vu ledit dossier ;

Vu les articles 1991 et suivants du code civil ;

Vu l'article 2-1-2 du code des marchés publics ;

Vu les articles L 300-2 et L 300-4-3° alinéa- du code de l'urbanisme ;

Vu l'article 8 de la loi n° 2000-1208 en date du 13 décembre 2000 dite loi SRU ;

Ouï l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

Ouï l'intervention de monsieur le rapporteur précisant qu'il convient d'apporter les modifications suivantes :

1° - dans l'objet : remplacer *aménagement de la zone NA URA des Maisons Neuves* par aménagement du secteur central des Maisons Neuves,

2° - dans le 1er paragraphe à la 2° ligne : remplacer *sur le secteur NA URA des Maisons Neuves* par sur le secteur central des Maisons Neuves,

3° - dans le titre 1° : supprimer le 4° paragraphe "*ainsi, lors de la dernière révision du POS, ce secteur a été rendu constructible, classé en zone NA URA, un plan de détail a été inscrit",*

4° - dans le titre 1° au 6° paragraphe à la 1ère ligne : supprimer *classés en UC au POS.*

DELIBERE

1° - Accepte :

a) - les modifications proposées par monsieur le rapporteur,

b) - les objectifs poursuivis pour ce projet urbain des Maisons Neuves de Villeurbanne et les modalités de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté,

c) - de confier à l'Opac du Rhône un mandat de suivi d'études préalables à l'aménagement de la zone NA URA des Maisons Neuves à Villeurbanne.

2° - Autorise monsieur le président à signer la convention correspondante et tous les actes y afférents.

3° - La dépense correspondante sera imputée sur les crédits de fonctionnement inscrits au budget principal de la Communauté urbaine - exercice 2003 - opération 0758 - compte 617 300 - fonction 824.

4° - La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté urbaine et à la mairie de Villeurbanne durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département ainsi qu'une publication au recueil des actes administratifs (bulletin officiel communautaire).

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