

**Séance publique du 29 mars 2004**

**Délibération n° 2004-1762**

commission principale : déplacements et urbanisme

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Plan d'occupation des sols de la Communauté urbaine - Aménagement du secteur des Maisons Neuves - Secteur centre - Révision simplifiée - Bilan de la concertation**

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

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 10 mars 2004, par lequel monsieur le président expose ce qui suit :

Le présent projet de délibération a pour objet le bilan de la concertation préalable à la révision simplifiée du plan d'occupation des sols (POS) du secteur centre de la Communauté urbaine et à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), en vue de l'aménagement du secteur centre des Maisons Neuves à Villeurbanne.

Il est rappelé que les objectifs poursuivis par la commune de Villeurbanne et la Communauté urbaine visent à :

- 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.

Le secteur centre des Maisons Neuves est compris entre la rue Jean Jaurès, la place des Maisons Neuves, la rue Frédéric Mistral, la rue Richelieu, l'avenue Antoine de Saint Exupéry et la rue Florian. Il couvre une superficie d'environ 2,5 hectares.

Le cœur d'îlot est constitué d'un petit bâti d'habitat dégradé et d'activités en déclin et présente un potentiel d'urbanisation stratégique pour renforcer la centralité du quartier des Maisons Neuves.

Les façades sur rues sont plus densément bâties mais restent en dehors du futur périmètre opérationnel du projet, hormis pour les dessertes de l'îlot.

Un plan d'aménagement du secteur avait été élaboré et pris en compte dans la révision générale du POS approuvé par délibération en date du 26 février 2001.

Le programme d'aménagement portait sur 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 Frédéric Mistral.

L'annulation du POS par le tribunal administratif le 18 février 2003 conduit à rétablir le POS immédiatement antérieur classant le cœur d'îlot en zone NA, supprimant de fait le plan d'aménagement du secteur inscrit en 2001.

Compte tenu des demandes des habitants et des nouveaux conseils de quartier souhaitant une refonte du projet, la municipalité a décidé, en octobre 2002, de reprendre la concertation. Un groupe de travail a été constitué avec les représentants des habitants, les élus, les services de la Commune et de la Communauté urbaine, l'OPAC du Rhône, propriétaire d'une partie du foncier, et une équipe constituée d'un urbaniste et d'un paysagiste.

Le groupe de travail dénommé groupe ressources s'est réuni régulièrement à l'hôtel de ville de Villeurbanne. Plusieurs scénarii d'aménagement du site et du maillage viaire ont été examinés et soumis à débat.

Il en est résulté, après cinq réunions de travail, un accord du groupe ressources entérinant une nouvelle desserte inter-quartier dans le sens nord-sud reliant la rue Saint Exupéry à la rue Jean Jaurès.

Les modifications du projet initial ont été validées par le groupe dans le respect des objectifs du développement durable, à savoir :

- préservation du square Florian et amélioration de son accès par le cœur d'îlot de la future ZAC,
- aménagement d'un espace public central fédérateur,
- préservation des jardins familiaux privatifs et des jeux de boules,
- préservation d'un maximum d'arbres remarquables,
- amélioration des liaisons piétonnes et des modes doux de Saint Exupéry vers Jean Jaurès, lieu de passage de la future ligne forte A9.

Le bâti s'organise selon un épannelage à R+2 / R+3 et ponctuellement à R+4 autour d'un espace public central fédérateur faisant la transition entre des immeubles R+4 de Saint Exupéry et de R+2 à R+3 de Jean Jaurès.

Simultanément à ces réunions de travail, le conseil de Communauté a lancé, par délibération n° 2003-1031 en date du 3 mars 2003, l'ouverture de la concertation préalable à la création d'une ZAC sur le secteur centre des Maisons Neuves à Villeurbanne.

Le secteur étant classé en zone NA au POS, le projet nécessite une adaptation du POS en vigueur qui relève de la procédure de révision simplifiée, conformément à l'article L 123-19 1er alinéa modifié du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 19 mai 2003, le conseil de Communauté a décidé, en complément de la délibération en date du 3 mars 2003, que la concertation préalable ouverte au titre de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme vaudrait également pour la procédure de révision simplifiée.

La concertation a été ouverte du 17 mars 2003 au 10 janvier 2004 inclus.

Deux cahiers de concertation ont été déposés respectivement à l'hôtel de ville de Villeurbanne et à la Communauté urbaine, l'un dans le cadre de la délibération en date du 3 mars 2003 afférent au projet de création de la ZAC, l'autre dans le cadre de la délibération en date du 19 mai 2003 afférent à la révision simplifiée du POS.

Il est proposé aujourd'hui au Conseil d'en faire le bilan et d'arrêter le projet définitif en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

Les remarques émises sur les cahiers de concertation (dont la synthèse est annexée à la présente délibération) concernent soit :

- des aspects juridiques liés à la procédure mise en œuvre par la Communauté urbaine,
- des prises de position par rapport au maillage viaire : pour ou contre la desserte par Saint Exupéry ou Mistral (pétition de 155 personnes contre la desserte par Saint Exupéry - pétition d'une centaine de personnes contre la desserte par la rue Frédéric Mistral à proximité du carrefour Sangnier, Mistral, Richelieu),
- des interrogations par rapport au programme d'équipements publics (PEP) de superstructure : saturation des groupes scolaires, insuffisance de crèches, implantation d'un bureau de poste, etc.,
- la valorisation du cadre de vie : protection et renforcement des espaces végétalisés, réalisation de programmes de faible densité, de maisons de ville, d'équipements de proximité.

Il est à préciser que ces remarques émanent de personnes faisant partie pour la grande majorité du groupe ressources ou y étaient représentées.

La Chambre de commerce et d'industrie demande, pour sa part, de veiller à la préservation de la continuité commerciale dans les rues Jean Jaurès et Frédéric Mistral, dans l'angle sud-ouest du périmètre de concertation.

Comme il a été exposé ci-dessus, l'élaboration du nouveau plan d'aménagement a été faite en partenariat avec les habitants.

Les comptes-rendus du groupe ressources ont été diffusés aux participants et n'ont pas été contestés lors des réunions et les évolutions du projet et les différents scénarii ont été longuement débattus.

La validation du schéma a eu lieu en mairie, à la majorité des membres du groupe ressources, le 23 juin 2003.

Deux rapports d'étape ont fait l'objet d'une présentation publique sur le site et au centre Ferrandière, situé à proximité.

La procédure utilisée est celle définie par l'article L 300-2 du code de l'urbanisme soumettant à concertation préalable tout projet de ZAC initié par la collectivité.

La modification du droit des sols n'interviendra qu'après l'enquête publique du POS prévue à l'automne 2004.

Le projet de ZAC se limitera au cœur d'îlot et n'interférera pas directement sur les commerces situés à l'angle des rues Jean Jaurès et Frédéric Mistral.

Le plan d'aménagement proposé répond plus concrètement que le plan précédent aux préoccupations du développement durable comme exposé ci-dessus.

Le programme de construction portera sur 26 000 mètres carrés de SHON, soit 260 à 270 logements environ, dont une partie sera réservée aux logements sociaux.

Le choix de desserte par la rue Saint Exupéry au lieu de Frédéric Mistral se justifie par l'amélioration de la desserte inter quartier nord-sud qu'il représente, notamment au niveau des modes doux, par rapport à un débouché sur Frédéric Mistral à proximité d'un carrefour déjà particulièrement chargé.

La commune de Villeurbanne examine la suite à donner aux préoccupations scolaires et établissements publics de proximité, lesquels devront être appréhendés lors de l'arrêt du PEP à l'approbation du dossier de ZAC.

Le Conseil trouvera en annexe au rapport, le projet qui sera mis en œuvre dans le cadre de la procédure de révision simplifiée du POS ;

Vu ledit dossier ;

Vu les article L 123-19 1er alinéa modifié et L 300-2 du code de l'urbanisme ;

Vu ses délibérations en date des 26 février 2001, 3 mars et 19 mai 2003 ;

Où l'avis de sa commission déplacements et urbanisme ;

#### DELIBERE

**1° - Prend** acte du bilan de la concertation préalable à la révision simplifiée du plan d'occupation des sols et à la création d'une zone d'aménagement concerté en vue de l'aménagement du secteur centre des Maisons Neuves à Villeurbanne.

**2° - Arrête** le dossier définitif du projet, tel qu'il a été soumis à la concertation. Celui-ci, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté urbaine.

**3° - Précise** que cette délibération sera transmise à monsieur le préfet du département du Rhône et de la région Rhône-Alpes et notifiée à la commune de Villeurbanne.

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