

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL**

**Conseil du 16 décembre 2024**

**Délibération n° 2024-2598**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Jean sud - Arrêt du bilan de la participation du public à la procédure d'évaluation environnementale - Approbation du dossier de création modificatif de la ZAC - Mode de réalisation de la ZAC

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

**Rapporteur** : Monsieur Renaud Payre

**Président** : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 150

Date de convocation du Conseil : vendredi 29 novembre 2024

Secrétaire élu(e) : Monsieur Matthieu Vieira

Présents : Mme L. Arthaud, M. B. Artigny, Mme F. Asti-Lapperrière, M. P. Athanaze, Mme C. Augey, M. M. Azcué, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, M. L. Barge, M. N. Barla, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, Mme F. Benahmed, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blache, Mme S. Blachère, M. P. Blanchard, M. Y. Blein, Mme L. Boffet, Mme D. Borbon, Mme Y. Bouagga, Mme F. Bouzerda, Mme N. Bramet-Reynaud, Mme C. Brossaud, M. R. Brumm, Mme V. Brunel, M. J. Bub, Mme C. Burillon, Mme M-C. Burricand, Mme M-A. Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme C. Cardona, Mme M. Carrier, Mme S. Chadier, M. P. Chambon, M. C. Cohen, Mme G. Coin, Mme B. Collin, M. G. Corazzol, Mme D. Corsale, Mme D. Crédoz, Mme C. Crespy, Mme C. Creuze, Mme L. Croizier, M. H. Dalby, M. J-L. Da Passano, M. P. David, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme F. Delaunay, M. G-L. Devinaz, M. M. Diop, M. I. Doganel, M. G. Doucet, Mme F. Dubot, Mme C. Dupuy, Mme H. Duvivier, Mme M. Ederly, Mme M. El Faloussi, Mme C. Etienne, Mme M. Fontaine, Mme S. Fontanges, M. Y. Fournel, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, Mme N. Georgel, M. C. Geourjon, M. C. Girard, Mme V. Giromagny, M. S. Godinot, M. S. Gomez, M. M. Grivel, Mme A. Groperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme M. Guerin, M. T. Haon, Mme S. Hémain, Mme B. Jannot, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, Mme C. Lagarde, M. L. Lassagne, Mme M. Lecerf, M. M. Le Faou, M. L. Legendre, M. J-M. Longueval, M. V. Lungenstrass, M. M. Maire, M. C. Marguin, M. R. Marion, M. P-A. Millet, M. J. Mône, M. V. Monot, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, M. F. Novak, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme J. Percet, M. É. Perez, Mme I. Perriet-Roux, Mme N. Perrin-Gilbert, Mme I. Petiot, M. G. Petit, Mme M. Picard, Mme M. Picot, M. G. Pillon, Mme S. Popoff, M. E. Portier, Mme C. Pouzergue, Mme É. Prost, M. C. Quiniou, M. J. Ranc, M. M. Rantonnet, M. J-C. Ray, Mme A. Reveyrand, Mme V. Roch, M. T. Rudigoz, Mme M. Saint-Cyr, Mme V. Sarselli, Mme J. Sechaud, M. L. Seguin, M. J-J. Sellès, Mme N. Sibeud, M. J. Smati, Mme C. Subaï, M. F. Thevenieau, M. Y-M. Uhlrich, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendael, Mme B. Vessiller, M. M. Vieira, M. M. Vincent, Mme M. Vullien, M. D. Vullierme, Mme S. Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. F-N. Buffet (pouvoir à Mme D. Nachury), M. P. Charmot (pouvoir à Mme S. Fontanges), M. M. Chihhi (pouvoir à M. B. Badouard), Mme V. Dubois Bertrand (pouvoir à Mme F. Dubot), M. É. Vergiat (pouvoir à Mme R-F. Fournillon).

Absent non excusé : M. P. Cochet.

**Conseil du 16 décembre 2024****Délibération n° 2024-2598**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Villeurbanne

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Jean sud - Arrêt du bilan de la participation du public à la procédure d'évaluation environnementale - Approbation du dossier de création modificatif de la ZAC - Mode de réalisation de la ZAC

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

Le Conseil,

Vu le rapport du 27 novembre 2024, exposant ce qui suit :

L'opération de la ZAC Saint-Jean sud fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

**I - Contexte**

Le quartier Saint-Jean à Villeurbanne a été retenu comme projet d'intérêt national lors du conseil d'administration de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) du 15 décembre 2014, dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Dans ce cadre, la ZAC Saint-Jean est inscrite au programme urbain des opérations financées dans le cadre du NPNRU en cours de contractualisation.

Conformément au dispositif réglementaire de la loi n° 2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, dite loi Lamy, ce projet de renouvellement urbain a fait l'objet d'une concertation réglementaire au titre de l'article L 300-2 4°, devenu L 103-2 4° du code de l'urbanisme, conformément à la délibération du Conseil n° 2016-1500 du 19 septembre 2016.

Par délibération du Conseil n° 2018-2858 du 25 juin 2018, la Métropole de Lyon a approuvé le bilan de la concertation préalable à la ZAC, le dossier de création de la ZAC, la création de la ZAC Saint-Jean sud et son périmètre de 30 ha environ, ainsi que le programme prévisionnel global des constructions à édifier à l'intérieur de la zone.

La signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain de Villeurbanne Saint-Jean a été approuvée par délibération du Conseil n° 2023-1904 du 25 septembre 2023.

Le périmètre de la ZAC est délimité à l'ouest par la rue du Canal, à l'est par la rue des Jardins et, pour la partie située au nord de l'école, par les jardins ouvriers, et au nord, par successivement l'allée du Mens, la rue de Verdun et les parcelles situées au sud de la rue des Bluets.

Au stade du dossier de création, à l'intérieur de ce périmètre de ZAC, le programme prévisionnel des constructions était évalué à environ 184 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et s'appuyait sur une trame d'espaces publics d'environ 62 000 m<sup>2</sup>.

Les nouveaux exécutifs villeurbannais et métropolitains ont souhaité engager un dialogue avec les habitants afin d'actualiser le programme, d'une part, sur le plan du programme de constructions, d'autre part, sur l'organisation des espaces publics : ces échanges se sont déroulés entre décembre 2020 et mars 2021.

De nouvelles connaissances sur le système d'endiguement en 2021 et la nécessité de reconstruire la digue Saint-Jean ont induit de nouvelles études : une mission d'urbaniste-architecte en chef a été initiée en 2022 pour définir l'organisation du futur quartier et élaborer un plan guide d'aménagement. Ces nouvelles études ont été accompagnées d'une 2<sup>ème</sup> phase de participation des habitants et acteurs du quartier, qui s'est déroulée entre février et juin 2023.

Les études urbaines et la concertation, réalisées de 2021 à 2023, ont donné lieu à des modifications du projet de ZAC Saint-Jean, validées en comité de pilotage partenarial du NPNRU en juillet 2023. Le périmètre de la ZAC est inchangé. À l'intérieur de ce périmètre de ZAC, le programme prévisionnel des constructions prévoit environ 140 000 m<sup>2</sup> de SDP autour d'une trame d'espaces publics de l'ordre de 85 000 m<sup>2</sup>.

Cette nouvelle programmation urbaine constituant une modification substantielle du dossier de création de ZAC approuvé, il a été convenu de lancer, conformément aux dispositions des articles L 103-2 à L 103-6 du code de l'urbanisme, une nouvelle concertation préalable à l'opération d'aménagement, en vue de l'élaboration d'un dossier de création modificatif.

Par délibération de la Commission permanente n° CP-2023-2918 du 20 novembre 2023, la Métropole a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création modificative de la ZAC Saint-Jean sud, ainsi que les modalités de la participation du public dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale du projet d'aménagement. La concertation préalable a eu lieu du 8 janvier au 15 février 2024 et, par délibération de la Commission permanente n° CP-2024-3386 du 27 mai 2024, la Métropole a approuvé son bilan.

L'objet du présent rapport vise à arrêter le bilan de la participation du public à la procédure d'évaluation environnementale, approuver la modification du dossier de création de la ZAC et son mode de réalisation.

## **II - Rappel des évolutions à l'intérieur du périmètre de la ZAC Saint-Jean sud**

Le projet se décompose en trois volets :

### **1° - Un quartier intégrant ses deux rives : valoriser le paysage existant de l'eau et des jardins familiaux et créer une trame paysagère entre elles**

- retrouver le rapport à l'eau, en retournant le quartier sur le canal, un des seuls quartiers de Villeurbanne adressé sur l'eau, tout en préservant et renforçant la ripisylve existante, et en aménageant une promenade du canal,
- conserver le poumon vert et vivrier de l'ancien méandre du Rhône, accueillant des jardins familiaux, un projet d'agriculture urbaine et pouvant permettre, à terme, des liaisons modes actifs à l'échelle intercommunale,
- créer une trame paysagère en est-ouest pour relier ces deux grands paysages, par la mise en valeur du patrimoine végétal et des transversalités existantes,
- créer un parc central à l'emplacement des terrains sportifs des Peupliers pour des usages récréatifs réunissant les habitants actuels et futurs du quartier, créer un parc linéaire dans le prolongement de la station de tramway T9, en direction du canal.

### **2° - Un quartier apaisé : évolution des mobilités au sein du quartier et de son accessibilité**

- faire muter les abords de la future station de tramway T9 située sur l'allée du Mens et rendre possible une desserte de bus performante vers le métro Laurent Bonnevey, par un aménagement favorable aux transports en commun et modes actifs,
- profiter de l'opportunité de la reconstruction de la digue pour faire évoluer la rue du Canal vers une voie verte et de desserte résidentielle sur une partie de son tracé uniquement,
- hiérarchiser les voies par un complément de la trame viaire (création de deux axes à double sens de circulation, en nord-sud et est-ouest, se croisant au niveau de la station de tramway) et la refonte du plan de circulation s'appuyant sur la mise en place de sens uniques, un maillage de venelles piétonnes et trajets cyclables (incluant les Voies Lyonnaises n° 5 et 9 et la voie verte du canal),
- végétaliser cette trame publique, en résonance avec des espaces résidentiels privés ménageant une pleine terre importante qui contribuera à la fois au paysage du quartier, à l'infiltration des eaux de pluie et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

### **3° - Un quartier résidentiel accueillant davantage de population pour renforcer l'offre de services, commerces et équipements publics**

- construire environ 1 800 logements en vue de diversifier l'offre d'habitat, permettant d'accueillir une population nouvelle et 9 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités pour conforter leur présence dans ce secteur,

- intervenir de manière complète sur la cité Saint-Jean (propriété de l'office public de l'habitat Est Métropole habitat) avec la réhabilitation et résidentialisation de 384 logements, la transformation de 56 logements sociaux en logements locatifs libres et avec la démolition de 48 logements sociaux, afin d'établir de nouvelles liaisons avec le reste du quartier,

- créer un pôle de proximité attractif à l'échelle du quartier, de commerces et services, sur la rue de l'Épi de Blé prolongée et élargie, devenant l'épine dorsale du quartier renouvelé,

- adapter l'offre d'équipements publics à l'échelle du quartier : création d'un nouveau groupe scolaire, d'une structure d'accueil de la petite enfance, d'un pôle de santé, ainsi que la recomposition et le renforcement de l'offre sportive par la création d'une salle multisports, la reconstruction des salles de dojo, de musculation, et des locaux bâtis associés au stade Marie-Thérèse Eyquem et le développement d'une offre de plein air en accès libre.

### **III - Prise en considération de l'étude d'impact**

Conformément aux articles L 122-1, R 122-2 et R 122-7 du code de l'environnement, le projet de dossier de création modificatif de la ZAC Saint-Jean sud a été soumis à évaluation environnementale.

La Métropole a saisi la Ville de Villeurbanne le 6 mai 2024 pour avis sur l'étude d'impact. La Ville de Villeurbanne a informé la Métropole qu'elle n'émettrait pas d'avis par délibération. L'avis de la Ville de Villeurbanne est réputé sans observation.

La Métropole a saisi l'autorité environnementale le 5 avril 2024 qui a rendu son avis le 4 juin 2024. Conformément à l'article R 122-9 du code de l'environnement, cet avis a été mis à disposition du public dans le cadre de la procédure de participation par voie électronique.

### **IV - Prise en considération de l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)**

La MRAE, dans son avis, a ciblé les principaux enjeux du projet et recommande, en matière de :

- présentation du projet : d'intégrer au projet et à l'évaluation de ses incidences le déplacement de deux terrains de grands jeux, en dehors de la ZAC, sur le territoire de Villeurbanne,

- risques inondation : de retenir la nouvelle étude d'aléas dans la définition du projet et, selon les conclusions, le cas échéant, d'adapter le projet,

- sols pollués : de prendre en compte les mesures environnementales adéquates relatives à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, ainsi que de préciser les modalités et mesures garantissant la compatibilité de l'ancien site Eurométal avec les usages projetés,

- protection de la ressource en eau : de justifier la bonne articulation du projet avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'est lyonnais, de prévoir une procédure d'alerte en cas d'incident en phase travaux, de s'assurer de l'apport de remblais sains et inertes en périmètre de protection éloignée, de garantir, par un contrôle de la Métropole, le respect strict des prescriptions du périmètre de protection éloigné des captages,

- santé humaine liée au bruit et à la qualité de l'air : de respecter les besoins d'isolation phonique prévus par la réglementation dans tous les bâtiments et de prévoir des mesures de réduction à la source des nuisances sonores induites par le boulevard périphérique Laurent Bonnevey dans les deux parcs, de compléter les mesures de protection pour la qualité de l'air des logements et du centre d'animation, notamment, le traitement spécifique à réaliser pour les établissements recevant du public sensibles, et de confirmer l'absence d'implantation d'activités génératrices de rejets atmosphériques importants,

- climat : de réaliser un bilan carbone complet,

- d'effets cumulés : de vérifier la possibilité de réalisation des plantations en ripisylve du canal,

- de suivi des mesures : d'intégrer un suivi des sols pollués par la Métropole.

Pour chacune de ces recommandations, un mémoire en réponse a été produit. Il est à noter que des compléments seront apportés dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC à venir.

### **V - Prise en considération de la participation du public par voie électronique (PPVE) dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale**

Conformément à l'article L 123-19 du code de l'environnement, le dossier finalisé à l'issue de la concertation, incluant l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse, est soumis à la PPVE.

Les modalités de la participation du public, dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale du projet d'aménagement, ont été actées par délibération de la Commission permanente n° CP-2023-2918 du 20 novembre 2023 et remplacées par celles définies par délibération de la Commission permanente n° CP-2024-3386 du 27 mai 2024.

La mise à disposition du public a eu lieu du 2 septembre au 1<sup>er</sup> octobre 2024 en s'appuyant sur plusieurs dispositifs existants :

- la mise à disposition du public, à l'Hôtel de Métropole, à la maison des services publics de Saint-Jean et à la Mairie de Villeurbanne, du dossier d'évaluation environnementale comprenant l'avis administratif d'ouverture de la participation du public, le bilan de la concertation préalable, le projet de dossier de création modificatif de la ZAC, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse,

- ce dossier était téléchargeable sur le site internet de la Métropole et une boîte mail a été créée afin de recueillir l'avis des internautes. Son adresse a été rappelée dans l'avis mis en ligne sur le site internet de la Métropole,

- le public a été informé de cette mise à disposition par un avis mis en ligne, ainsi que par un affichage à l'Hôtel de Métropole, à la maison des services publics et à la Mairie de Villeurbanne, 15 jours avant l'ouverture de la participation électronique du public ouverte le 2 septembre 2024. Cet avis indiquait, notamment, l'adresse du site internet sur lequel le dossier pouvait être consulté,

- le public a disposé d'un délai de 30 jours pour formuler ses observations par voie électronique. Il était également rappelé la possibilité d'écrire directement au Président de la Métropole.

Aucune observation n'a été formulée à l'issue de cette mise à disposition.

### **VI - Dossier de création modificatif de la ZAC Saint-Jean sud**

Pour mener à bien la réalisation des objectifs du projet d'aménagement présentés précédemment, il est proposé de modifier le dossier de création de la ZAC tel qu'approuvé par délibération du Conseil n° 2018-2858 du 25 juin 2018 afin d'intégrer le nouveau programme prévisionnel de construction.

Le nouveau programme prévisionnel de construction de la ZAC cible près de 140 000 m<sup>2</sup> de SDP répartis comme suit :

- habitat : 120 000 m<sup>2</sup> de SDP, soit environ 1 800 logements collectifs répartis en îlots,
- services/commerces : 2 500 m<sup>2</sup> de SDP environ de commerces de proximité en pieds d'immeubles et 500 m<sup>2</sup> environ de pôle santé,
- équipements publics : 8 000 m<sup>2</sup> de SDP environ d'équipements publics de superstructure (école, crèche, pôle sportif),
- activités économiques : 9 000 m<sup>2</sup> de SDP environ de locaux d'activités productives ou de tertiaire.

Le programme de construction s'appuiera sur une trame d'espaces publics de près de 85 000 m<sup>2</sup> à requalifier et créer, afin d'accompagner les réalisations et répondre aux besoins des usagers actuels et futurs.

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création modificatif comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,
- l'étude d'impact de la ZAC,
- l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse,
- une information sur l'absence de l'avis de la Ville de Villeurbanne sur l'étude d'impact,
- la situation de la zone au regard de la taxe d'aménagement (exonération),
- le mode de réalisation.

## VII - Le mode de réalisation de la ZAC

La Métropole renonce à la réalisation de cette opération dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à un aménageur après mise en concurrence, conformément aux dispositions définies par les articles L 300-4 du code de l'urbanisme, comme cela avait été approuvé par délibération du Conseil n° 2018-2858 du 25 juin 2018.

En application de l'article R 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone seront confiés, par voie de concession d'aménagement, à la société publique locale (SPL) Métropole de Lyon aménagement construction (MLAC). Il est prévu de soumettre l'approbation de la concession d'aménagement à une prochaine instance délibérative.

Dans ce cadre, la passation d'une concession à la SPL MLAC permettra de renforcer rapidement la mobilisation sur cette opération dans son passage vers une phase opérationnelle, dans l'esprit des objectifs inhérents à la création de ladite SPL, à savoir le renforcement de la capacité à faire de la Métropole en complément de la régie directe et des autres outils d'aménagement ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

### DELIBERE

#### 1° - Approuve :

- a) - la synthèse de la PPVE au titre de l'article L 123-19 du code de l'environnement,
- b) - le dossier de création modificatif de la ZAC Saint-Jean sud, conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, ainsi que son périmètre joints au dossier, comprenant le mode de réalisation par voie de concession à la SPL MLAC,
- c) - le programme prévisionnel global des constructions à édifier à l'intérieur de la zone.

#### 2° - Indique que :

- a) - le projet a pris en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et l'absence d'avis de la Ville de Villeurbanne, la synthèse de la participation du public et les préoccupations environnementales,
- b) - le projet intègre des mesures éviter, réduire, compenser jointes au dossier et le suivi de ces dernières.

#### 3° - Décide :

- a) - de poursuivre ledit projet urbain selon les objectifs et principes d'aménagements tels qu'ils ont été définis dans le cadre de la concertation et les modalités de mise en œuvre,
- b) - d'exclure les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement,
- c) - de poursuivre la mise en œuvre de cette opération sous la forme d'une ZAC concédée à la SPL MLAC.

#### 4° - Précise que :

- a) - la délibération et le dossier correspondant seront transmis à la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône, et notifiés au Maire de Villeurbanne,
- b) - la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois à l'Hôtel de Métropole et à la Mairie de Villeurbanne et donnera lieu aux formalités de publicité prévues par l'article R 311-5 du code de l'urbanisme. La mention de l'affichage et des modalités de consultation et de communication des documents sera, notamment, insérée en caractères apparents dans le journal diffusé sur le territoire de la Métropole et du département du Rhône et sur le site internet de la Métropole,

c) - le dossier définitif du projet, matérialisé par le dossier de création modificatif de la ZAC Saint-Jean sud, approuvé par la présente délibération, est tenu à la disposition du public, avec le bilan de la concertation avec le public au siège de la Métropole et de la Ville de Villeurbanne, aux jours et heures habituels d'ouverture. Ils sont communicables de plein droit sur demande aux personnes intéressées et à leurs frais.

**5° - Autorise** le Président de la Métropole à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 18 décembre 2024**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20241216-329181-DE-1-1 Date de télétransmission : 18 décembre 2024 Date de réception préfecture : 18 décembre 2024
---