

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du 17 février 2025

Délibération n° CP-2025-4038

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : La Mulatière - Oullins-Pierre-Bénite

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Saulaie - Déclaration de projet suite à enquête publique unique réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale et de la déclaration d'utilité publique (DUP), valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H)

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

Rapporteur : Monsieur Renaud Payre

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 63

Date de convocation de la Commission permanente : mercredi 7 mai 2025

Secrétaire élu(e) : Madame Nathalie Dehan

Présents : M. B. Artigny, M. P. Athanaze, M. B. Badouard, M. F. Bagnon, Mme É. Baume, M. Y. Ben Itah, M. I. Benzeghiba, M. B. Bernard, M. P. Blanchard, Mme L. Boffet, Mme V. Brunel, M. J. Bub, M. F-N. Buffet, M. J. Camus, Mme S. Chadier, Mme B. Collin, Mme D. Corsale, Mme C. Crespy, Mme L. Croizier, M. J-L. Da Passano, M. R. Debû, Mme N. Dehan, Mme H. Duvivier, Mme R-F. Fournillon, Mme L. Fréty, Mme N. Frier, M. G. Gascon, Mme H. Geoffroy, M. C. Geourjon, M. M. Grivel, Mme A. Groperrin, M. F. Groult, M. P. Guelpa-Bonaro, Mme S. Hémain, Mme Z. Khelifi, M. D. Kimelfeld, M. J-C. Kohlhaas, M. L. Lassagne, M. J-M. Longueval, M. R. Marion, Mme V. Moreira, Mme D. Nachury, Mme C. Panassier, M. R. Payre, M. L. Pelaez, Mme I. Petiot, Mme M. Picard, Mme M. Picot, Mme C. Pouzergue, M. C. Quiniou, M. J-C. Ray, Mme V. Sarselli, M. L. Seguin, Mme N. Sibeud, Mme L. Vacher, M. C. Van Styvendaël, Mme B. Vessiller, M. M. Vincent.

Absents excusés : Mme F. Asti-Lapperrière (pouvoir à M. M. Grivel), Mme F. Benahmed (pouvoir à Mme V. Brunel), Mme C. Brossaud (pouvoir à Mme L. Fréty), M. P. Charmot (pouvoir à Mme V. Sarselli).

Absent non excusé : M. P. Cochet.

Commission permanente du 17 février 2025**Délibération n° CP-2025-4038**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : La Mulatière - Oullins-Pierre-Bénite

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Saulaie - Déclaration de projet suite à enquête publique unique réalisée dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale et de la déclaration d'utilité publique (DUP), valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H)

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 29 janvier 2025, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

L'opération ZAC de la Saulaie fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026, votée par délibération du Conseil n° 2021-0397 du 25 janvier 2021.

I - Contexte du projet

L'aménagement du quartier de la Saulaie constitue une pierre angulaire de l'évolution du territoire métropolitain. Délimité au nord par le bras du Rhône situé dans le prolongement de l'Yzeron, à l'ouest par les voies ferrées qui isolent le quartier du centre-ville d'Oullins-Pierre-Bénite, à l'est par l'axe M7 et les berges du Rhône, puis au sud par l'ancienne limite communale avec Pierre-Bénite, le territoire de projet de la Saulaie représente une emprise d'environ 40 ha, dont environ 20 ha intégrés dans le périmètre de la ZAC de la Saulaie, outil principal de la mise en œuvre du projet de transformation urbaine du quartier.

Les ambitions à l'égard du quartier de la Saulaie s'articulent autour de deux axes forts :

- réintégrer le quartier de la Saulaie au territoire métropolitain et communal,
- améliorer le cadre de vie pour les habitants et usagers.

Le projet d'aménagement a donc pour objectifs :

- de révéler le potentiel urbain et social du quartier afin qu'il redevienne un lieu agréable à vivre et à travailler, relié aux dynamiques de la ville et de l'agglomération,
- d'engager une démarche environnementale, favorable à la santé, en concertation continue avec les riverains et les parties prenantes du projet,
- de créer, renouveler et requalifier les espaces publics, supports d'usages et de lien social,
- de respecter l'identité actuelle du quartier et favoriser la greffe urbaine et sociale,
- de préserver un caractère apaisé en limitant la circulation automobile, en favorisant les modes de déplacements actifs et les cheminements doux,
- d'accueillir une diversité d'usages (logements, commerces, activités économiques et tertiaires, équipements

culturels, sportifs et de loisirs, un nouveau groupe scolaire, un gymnase et une crèche) et les répartir en cohérence avec la trame viaire,

- d'offrir des logements pour les publics (locatif social, locatif intermédiaire, accession sociale, accession libre) en tenant compte des parcours résidentiels et de l'ensemble des catégories sociodémographiques.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil n° 2018-2770 du 27 avril 2018 et son dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil n° 2023-2050 du 11 décembre 2023. Et par délibération du Conseil n° 2020-4224 du 29 janvier 2020, la ZAC fait l'objet d'une concession d'aménagement approuvée et attribuée à la Société d'équipement du Rhône et de Lyon (SERL).

La mise en œuvre du projet implique le recours à une procédure de DUP, emportant mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole, conformément au traité de concession.

Par délibération de la Commission permanente n° CP-2023-2112 du 27 février 2023, la Métropole a délégué à la SERL la procédure de DUP rendue nécessaire par le projet afin de permettre :

- l'expropriation des biens pour lesquels les négociations n'auraient pas abouti,
- l'extinction des droits réels et personnels sur les biens visés par l'ordonnance d'expropriation,
- le cas échéant, la mise en œuvre de procédures d'éviction commerciale (fixation des indemnités devant le juge de l'expropriation) et de transfert,
- la mise en compatibilité du PLU-H.

Par décision de la Présidente du Tribunal administratif de Lyon n° E24000059/69 du 29 mai 2024, madame Édith Lépine a été désignée en qualité de Commissaire-enquêtrice pour mener une enquête publique.

Par arrêté préfectoral du 3 juillet 2024, il a été prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique sur la demande d'autorisation environnementale et préalable à la DUP relative au projet d'aménagement de la ZAC de la Saulaie, emportant la mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole. Cette enquête publique s'est tenue à la Mairie d'Oullins-Pierre-Bénite, durant 31 jours consécutifs, du 10 septembre 2024 au 10 octobre 2024.

À l'issue de l'enquête, la Commissaire-enquêtrice a remis le 12 novembre 2024 en Préfecture son rapport et ses conclusions sur l'utilité publique du projet emportant la mise en compatibilité du PLU-H et sur la demande d'autorisation environnementale, assortis du dossier d'enquête publique et du registre correspondants.

II - Déclaration de projet

Conformément à l'article L 122-1 du code de l'expropriation, l'organe délibérant de l'établissement public responsable du projet doit se prononcer, à la demande de la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône, au terme de l'enquête publique, dans un délai qui ne doit pas excéder six mois, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

Conformément à l'article L 126-1 du code de l'environnement, lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique, l'organe délibérant de la collectivité territoriale, responsable du projet, se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération, tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête, et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

Aussi, la présente délibération, qui vaut déclaration de projet, au sens de l'article L 126-1 du code de l'environnement, a pour objet de confirmer :

- l'intérêt général de l'opération,
- la volonté de la Métropole de réaliser cette opération.

La présente déclaration de projet s'appuie, notamment, sur le rapport de madame Édith Lépine, Commissaire-enquêtrice et sur ses conclusions.

1° - Motifs et considérations qui justifient l'intérêt général de l'opération

Ce projet a pour objet la transformation urbaine du quartier de la Saulaie situé à Oullins-Pierre-Bénite et comprenant :

- une amélioration de la qualité de vie des habitants : aménagement des espaces publics, valorisation des espaces végétalisés, amélioration, développement et diversification de l'offre de logements, maintien des commerces de proximité, requalification et création de voiries et de cheminements piétons, développement des modes actifs, création d'équipements publics,
- une adaptation de l'urbanisme visant la préservation de l'environnement : densification en zone urbaine existante, valorisation et amplification du patrimoine paysager (dont la plantation d'arbres -720 arbres plantés environ contre 89 abattus environ- et diversification des essences en vue de leur adaptation au changement climatique), mise en place de mesures pour assurer la préservation de la faune, de la flore et de l'environnement, insertion bioclimatique des nouveaux bâtiments, préservation de la ressource en eau.

2° - Objet du projet

Le quartier de la Saulaie, qui s'étend sur 40 ha, constitue la porte d'entrée sud-ouest de l'agglomération. Composé d'anciennes friches SNCF, d'anciens immeubles d'habitation et d'une zone d'activité, il se situe également à proximité immédiate du centre-ville dynamique et commerçant d'Oullins-Pierre-Bénite.

Au stade du dossier de réalisation approuvé, le programme global des constructions est de 128 355 m² environ de surface de plancher et comprend les équipements publics municipaux. Ce programme global des constructions s'établit comme suit :

- environ 52 150 m² de logements soit 870 logements dont 630 logements familiaux et 240 logements en résidence. Parmi les logements, il y en a environ 30 % en logement social, 10 % en locatif intermédiaire, 20 % en baux réels solidaires et 40 % en accession libre,
- environ 39 275 m² de bureau et 8 320 m² d'activités, soit environ 47 595 m² d'activités économiques (tertiaire, activité de petites et moyennes entreprises, artisanat, etc.),
- environ 6 590 m² de commerces de proximité et de services en pieds d'immeubles,
- environ 16 740 m² d'équipements privés (centre international de séjour, tiers lieu, lieu de culte, centre technique municipal) et d'équipements publics non financés dans le cadre de la ZAC (centre aquatique),
- environ 5 280 m² d'équipements publics : construction d'un groupe scolaire, d'une crèche et d'un gymnase.

Le 12 novembre 2024, la Commissaire-enquêtrice a émis un avis favorable avec une réserve et une recommandation sur l'utilité publique du projet, un avis favorable sans réserve sur la demande d'autorisation environnementale du projet et un avis favorable sans réserve à la mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole avec le projet de ZAC soumis à l'enquête.

3° - Réponses de la SERL à la réserve et à la recommandation émises par madame Édith Lépine, Commissaire-enquêtrice

Réserve de la Commissaire-enquêtrice :

"La compatibilité des sols aux usages prévus devra être vérifiée au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sous la responsabilité de la SERL, et les mesures éventuellement nécessaires de réhabilitation réalisées."

Réponse à la réserve :

La SERL a mis en œuvre, au cours des études préalables, les mesures d'investigation permettant de garantir la compatibilité sanitaire sur la ZAC avec un usage résidentiel (soit le plus pénalisant), sur les îlots n° 1 à n° 8, d'ores et déjà accessibles. Cette étude sanitaire a conduit à la réalisation de travaux de dépollution uniquement au droit du lot 6a, sous la responsabilité de la SERL. Des investigations spécifiques relatives aux sols et au gaz des sols ont été réalisées au droit des futurs établissements sensibles (crèche et école), et il en ressort que des travaux ne seront pas nécessaires.

À l'issue des études et travaux mis en œuvre par l'aménageur, les promoteurs/bailleurs attributaires des lots fourniront en complément du permis de construire, une attestation ATTES-ALUR (obligatoire pour tout changement d'usage). L'objectif de l'attestation ATTES-ALUR est de certifier l'adéquation entre le dossier de permis de construire ou d'aménager, la notice technique établie par le maître d'ouvrage et la conclusion des études de pollution menées précédemment par un bureau d'étude.

De ce fait, si les études réalisées par l'aménageur ne permettent pas d'attester de la compatibilité sanitaire entre le projet d'aménagement envisagé au stade des études préalables et l'état des terrains, l'attestation ATTES-ALUR ne pourra être produite qu'après la réalisation de compléments d'investigations permettant de vérifier sur le projet plus précis, cette adéquation, et cette fois, sous la responsabilité du preneur de lot.

Enfin, deux lots sur dix de la ZAC (lots 9 et 10) n'ont pas encore fait l'objet d'une étude pollution sous la responsabilité de la SERL, faute d'accessibilité. Une fois l'accès à ces parcelles rendu possible, une synthèse des études antérieures sera réalisée et un programme d'investigations sera établi de manière à vérifier la compatibilité des milieux avec les usages projetés sur ces îlots. En fonction des résultats de ces investigations, des travaux de dépollution pourront être engagés.

La réponse est développée en pièce jointe de la présente délibération.

Recommandation de la Commissaire-enquêtrice :

Une recommandation est émise concernant l'espace aquatique à implanter à la Saulaie. Dans l'hypothèse où le projet d'un centre aquatique serait privé, la Commissaire-enquêtrice recommande de prévoir, dès la cession du lot, une convention avec l'exploitant fixant des tarifs et plages horaires réservés aux scolaires.

Réponse à cette recommandation :

À suite de la création de la nouvelle commune Oullins-Pierre-Bénite, la nouvelle municipalité a décidé que cet équipement serait entièrement porté par la Ville, réalisé en loi Maîtrise d'ouvrage public classique et exploité en régie directe. Le 02 juillet 2024, le Conseil municipal d'Oullins-Pierre-Bénite a autorisé le Maire à lancer une procédure de concours d'ingénierie et d'architecture en vue de désigner un maître d'œuvre pour la construction d'un centre aquatique à la Saulaie, sous maîtrise d'ouvrage de la commune. Il sera un lieu d'apprentissage de la natation pour les scolaires notamment.

4° - Mesures d'évitement, réduction, compensation (ERC) et leurs modalités de suivi

Les mesures d'ERC et d'accompagnement ainsi que leurs modalités de mise en œuvre (dont le suivi) ont été présentées dans le cadre de l'enquête publique à travers le dossier d'étude d'impact. Le tableau récapitulatif de ces mesures ERC est joint au dossier ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Prend acte :

a) - des résultats de l'enquête publique sur la DUP valant mise en compatibilité du PLU-H et sur la demande d'autorisation environnementale,

b) - de l'avis favorable sans réserve pour la mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole avec le projet de ZAC soumis à l'enquête émis par madame Édith Lépine, Commissaire-enquêtrice,

c) - de l'avis favorable avec une réserve et une recommandation pour le dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU-H émis par madame Édith Lépine, Commissaire-enquêtrice,

d) - de l'avis favorable sans réserve pour l'autorisation environnementale émis par madame Édith Lépine, Commissaire-enquêtrice.

2° - Réaffirme l'objet d'aménagement de la ZAC de la Saulaie à Oullins-Pierre-Bénite et La Mulatière.

3° - Confirme l'intérêt général de la ZAC à l'issue de l'enquête publique aux motifs suivants :

a) - une amélioration de la qualité de vie des habitants,

b) - une adaptation de l'urbanisme visant la préservation de l'environnement.

4° - Approuve les réponses apportées à la réserve et à la recommandation émises pour le dossier de DUP par madame Édith Lépine, Commissaire-enquêtrice.

5° - Décide la poursuite de la procédure d'expropriation et prononce la DUP au titre de l'article L 126-1 du code de l'environnement.

6° - Autorise l'aménageur à signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 17 février 2025

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20250217-331423-DE-1-1 Date de télétransmission : 17 février 2025 Date de réception préfecture : 17 février 2025
