

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du 25 septembre 2023

Délibération n° 2023-1895

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Réaménagement de l'îlot Milan au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H)

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Assemblées, affaires juridiques et assurances

Rapporteur : Madame Béatrice Vessiller

Président : Monsieur Bruno Bernard

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

Date de convocation du Conseil : vendredi 8 septembre 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Nicolas Barla

Présents : Mme Arthaud, M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, Mme Augey, M. Azcué, M. Badouard, M. Bagnon, M. Barge, M. Barla, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blache, M. Blanchard, M. Blein, Mme Boffet, Mme Borbon, Mme Bouagga, Mme Bramet-Reynaud, Mme Brossaud, M. Brumm, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Burillon, Mme Burricand, Mme Cabot, M. F. Camus, M. J. Camus, Mme Cardona, Mme Carrier, Mme Chadier, M. Chambon, M. Chihi, M. Cochet, Mme Coin, Mme Collin, M. Corazzol, Mme Crédoz, Mme Creuze, Mme Croizier, M. Dalby, M. Da Passano, M. David, M. Debû, Mme Dehan, Mme Delaunay, M. Diop, M. Doganel, M. Doucet, Mme Dubois Bertrand, Mme Dubot, Mme Dupuy, Mme Duvivier Dromain, Mme El Faloussi, Mme Etienne, Mme Fontaine, Mme Fontanges, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Galliano, M. Gascon, Mme Geoffroy, Mme Georgel, M. Girard, Mme Giromagny, M. Godinot, M. Gomez, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Guerin, M. Haon, Mme Hémain, Mme Jannot, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, Mme Lagarde, M. Lassagne, Mme Lecerf, M. Le Faou, M. Legendre, M. Longueval, M. Lungenstrass, M. Maire, M. Marguin, M. Millet, M. Mône, M. Monot, Mme Moreira, M. Novak, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Percet, M. Perez, Mme Perriet-Roux, Mme Perrin-Gilbert, Mme Petiot, M. Petit, Mme Picard, Mme Picot, M. Pillon, Mme Popoff, M. Portier, Mme Pouzergue, Mme Prost, M. Quiniou, M. Rantonnet, M. Ray, Mme Reveyrand, Mme Roch, M. Rudigoz, Mme Runel, Mme Saint-Cyr, Mme Sarselli, Mme Sechaud, M. Seguin, M. Sellès, Mme Sibeud, M. Smati, Mme Subaï, M. Thevenieau, M. Uhlich, Mme Vacher, M. Van Styvendael, M. Vergiat, Mme Vessiller, M. Vieira, M. Vincendet, M. Vincent, Mme Vullien, M. Vullierme, Mme Zdorovtsoff.

Absents excusés : M. Charlot (pouvoir à Mme Sarselli), M. Cohen (pouvoir à M. Quiniou), M. Collomb (pouvoir à M. Pelaez), Mme Corsale (pouvoir à M. Gascon), Mme Crespy (pouvoir à M. Petit), M. Devinaz (pouvoir à Mme Reveyrand), Mme Ederly (pouvoir à Mme Sechaud), M. Geourjon (pouvoir à Mme Sibeud), M. Marion (pouvoir à Mme Popoff), Mme Nachury (pouvoir à M. Lassagne).

Conseil du 25 septembre 2023**Délibération n° 2023-1895**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Réaménagement de l'îlot Milan au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Part-Dieu - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H)

Service : Délégation Pilotage ingénierie administrative et financière - Direction Assemblées, affaires juridiques et assurances

Le Conseil,

Vu le rapport du 6 septembre 2023, exposant ce qui suit :

I - Contexte et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération

Situé au nord du quartier de la Part-Dieu à Lyon dans le 3ème arrondissement, l'îlot Milan est localisé à l'intérieur du périmètre de la ZAC Part-Dieu ouest.

Le quartier de la Part-Dieu constitue un quartier d'affaires majeur au niveau national et un pôle multimodal structurant de la Métropole de Lyon. Le site est caractérisé par un urbanisme de grands ensembles, ce qui se traduit par des îlots de taille importante.

En 2010, la Communauté urbaine de Lyon a engagé une réflexion de fond sur le devenir du quartier de la Part-Dieu. Cette réflexion part du constat que le développement du quartier atteint aujourd'hui des limites, en termes de fonctionnement, de capacité et de qualité urbaine. Pour dépasser ces limites, il a été nécessaire de concevoir et de mettre en œuvre un projet urbain global, cohérent et transversal, c'est-à-dire un projet qui réarticule les composantes essentielles du quartier (la mobilité, l'immobilier tertiaire, les commerces, les services, l'habitat et les espaces publics) dans une nouvelle logique. La ZAC Part-Dieu ouest a été créée par délibération du Conseil n° 2015-0917 du 10 décembre 2015. Sa réalisation a été confiée à la société publique locale Lyon Part-Dieu par le biais d'une concession d'aménagement portant sur un périmètre de 177 ha.

La Métropole et la Ville de Lyon ont décidé de faire évoluer le projet Part-Dieu pour intégrer les nouvelles politiques publiques et en faire un quartier à vivre plus végétal, apaisé et à taille humaine, tout en restant dans le champ des objectifs initiaux de la ZAC. Ces nouvelles orientations ont conduit à une modification du dossier de réalisation de la ZAC, approuvée par délibération du Conseil n° 2021-0716 du 27 septembre 2021. Les modifications consistant seulement en une diminution de la constructibilité au sein de la ZAC, l'actualisation de l'étude d'impact n'était pas nécessaire compte-tenu de l'absence d'impacts négatifs notables sur l'environnement, conformément à l'article L 122-1-1 du code de l'environnement.

La ZAC Part-Dieu s'articule autour de requalifications des infrastructures, des voiries et des espaces publics, associées à des opérations immobilières sur certains îlots. Ses objectifs sont de :

- rééquilibrer la production de bureaux et de logements dans les surfaces à construire,
- conforter une production d'offre de logements diversifiée, permettant de répondre aux attentes des différents publics et, notamment, des plus modestes (logements sociaux et abordables),
- maintenir les équipements de proximité pour la qualité de vie des habitantes et habitants,
- renforcer la transition écologique engagée sur le territoire,
- développer des espaces publics apaisés, fortement végétalisés, ouverts à tous,
- donner la priorité aux piétons, aux cyclistes et aux transports en commun,

- repenser les modes de construction pour réduire le bilan carbone des bâtiments et privilégier les réhabilitations aux démolitions,
- amplifier la diversification des activités économiques, notamment l'économie sociale et solidaire, ainsi que les commerces et services de proximité,
- diminuer la constructibilité, notamment par l'abandon de certains immeubles de grande hauteur et une baisse des hauteurs sur certains îlots.

Le projet de réaménagement de l'îlot Milan, qui constitue une composante de la ZAC Part-Dieu, s'inscrit dans un contexte géographique et urbain en forte évolution et son programme s'intègre dans ces nouvelles orientations.

L'îlot Milan actuel, bien que composé d'une programmation mixte de logements, bureaux et commerces, présente les caractéristiques d'un îlot urbain dysfonctionnant. Les espaces publics sont constitués de volumes et de structures bâtis s'imbriquant et s'organisant autour de 2 cours intérieures, peu visibles des grands flux de circulation du pôle d'échange multimodal et du centre commercial. Elles sont majoritairement artificialisées, constituées de dalles bitumées.

Ces caractéristiques participent à des situations d'inconfort liées aux milieux urbanisés, notamment les effets d'îlots de chaleur urbains. Ainsi, l'implantation de l'îlot en sortie de gare, son architecture et sa forme urbaine labyrinthique s'organisant autour de ces 2 cours intérieures peu exposées, favorisent les mésusages et des problèmes de sécurité. Les logements présentent un aspect dégradé et vieillissant qui nécessite la mise en œuvre d'un programme complet de travaux. Enfin, des commerces en socle peu qualitatifs, du fait d'une implantation sous arcades à l'écart des flux, et un bâti existant dégradé et peu propice à la réversibilité ou au changement d'usage exhortent au réaménagement de l'îlot. La trajectoire descendante de l'attractivité de l'îlot risque de se maintenir ou d'être accentuée par l'offre concurrente en cours d'installation dans la gare (création de 2 galeries latérales).

Par conséquent, en l'absence d'action, les mésusages de la place, induisant des sentiments d'insécurité et d'insalubrité notables, se maintiendront ; la dégradation du cadre de vie, notamment par la détérioration des bâtiments, s'accroîtra ; la baisse d'attractivité des commerces et services au sein du site se poursuivra et l'îlot Milan, dans son ensemble, subira une rupture avec les opérations adjacentes de la ZAC, nouvellement construites ou réhabilitées.

L'ambition d'un projet urbain à cette échelle est de concevoir un îlot urbain agréable à vivre et à travailler, intégré aux dynamiques de renouvellement du quartier de la Part-Dieu. Une intervention s'avère donc nécessaire.

II - Objectifs poursuivis et modalités de réalisation de l'opération

Les objectifs poursuivis par la Métropole pour le présent projet sont les suivants :

- réponse urbaine aux dysfonctionnements d'une place en cœur d'îlot à proximité d'une gare,
- renforcement de l'offre d'équipements publics du projet Part-Dieu (vélostation/crèche),
- création d'une opération en mixité de programmes,
- des parcours résidentiels avec une offre de logements abordables et une diversification des produits logements,
- diversification de l'offre économique du quartier de la Part-Dieu, en intégrant des parcours économiques abordables avec une programmation économique sociale et solidaire (ESS),
- réponse aux enjeux énergétiques, amélioration des îlots de fraîcheur,
- réponse aux besoins de la ZAC en veillant à un équilibre économique de l'opération.

Pour répondre à ces objectifs, plusieurs scénarios ont été envisagés. Les études conduites ont mené à retenir la solution démolition partielle/reconstruction qui amène une nouvelle répartition des usages, une programmation de la crèche et de la vélostation ainsi que la création d'un cœur d'îlot végétalisé en pleine terre.

Ainsi, la solution retenue permet d'atteindre l'ensemble des objectifs définis pour cette opération en créant :

- 330 logements au lieu de 226 actuels avec une typologie de logements participant à la diversification des produits proposés sur le quartier (libre, intermédiaire, locatif social),
- un cœur d'îlot de 2 400 m² de plantation en pleine terre,
- un doublement des surfaces de bureaux avec la création d'environ 11 240 m² supplémentaires, 2 000 m² de surfaces de commerce, dont 25 % dédiées à l'ESS,
- une crèche,
- une vélostation de 1 000 places environ.

L'actualisation de l'étude d'impact n'est pas nécessaire dès lors que les impacts propres à cette opération sont parfaitement encadrés par l'étude d'impact de la ZAC et que celle-ci s'inscrit, par ailleurs, dans le respect des engagements environnementaux fixés par la Métropole au titre de la ZAC.

III - Acquisitions foncières et procédure de déclaration publique

Le projet de réaménagement de l'îlot Milan ne se situe pas intégralement sur des emprises foncières maîtrisées par la Métropole. Sa réalisation nécessite donc de procéder à des acquisitions foncières. Ces dernières, qui ne pourront peut-être pas être réalisées à l'amiable, nécessiteront le cas échéant le recours à une procédure d'expropriation.

La Métropole doit donc, sur le fondement de l'article L 1 du code de l'expropriation, solliciter une DUP auprès de madame la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes, préfète du Rhône.

Conformément à la législation, l'enquête préalable sera réalisée selon les formes et modalités prévues pour les enquêtes publiques environnementales. L'étude d'impact réalisée dans le cadre de l'approbation du dossier de création de la ZAC a fait l'objet d'une actualisation ; cette étude d'impact actualisée lors de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC, comme le prévoit l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, est jointe au dossier de DUP. Le dossier de réalisation comprenant l'étude d'impact actualisée a été transmis à la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, qui a donné son avis sur celle-ci le 21 décembre 2016.

Conformément à l'article L 153-58 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet emportant mise en compatibilité du PLU-H, la procédure de DUP est soumise à une déclaration de projet.

En outre, conformément à l'article R 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque l'expropriant est en mesure, avant la DUP, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être menée conjointement à l'enquête préalable à la DUP. Autrement dit, dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur le dossier d'enquête parcellaire.

Les parcelles à exproprier étant déterminées et les propriétaires identifiés, l'enquête parcellaire concernant les parcelles nécessaires à la réalisation du projet sera donc menée conjointement à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet valant mise en compatibilité du PLU-H, conformément à l'article R 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier d'enquête publique comporte une estimation sommaire et globale des dépenses se décomposant comme suit :

Nature des dépenses pour la réalisation du projet		Montant (en € TTC)
acquisitions foncières	acquisitions à réaliser (direction de l'immobilier de l'État sollicitée) y compris indemnité de remploi, indemnités accessoires	102 244 571
	acquisitions déjà réalisées	18 861 541
études et travaux	études et frais de maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage	6 169 680
	travaux et aménagements (voirie, réseaux, espaces publics, parc, etc.) y compris préparatoires et/ou d'accompagnement	25 419 000
Total		152 694 792

Le montant total de l'opération est estimé à 152 694 792 € TTC.

Les recettes foncières attendues sur l'opération sont estimées à 73 000 000 € HT.

IV - Mise en comptabilité du plan local d'urbanisme

La réalisation du projet de l'îlot Milan nécessite une mise en compatibilité du PLU-H de la Métropole afin d'adapter la règle d'urbanisme aux objectifs et enjeux de développement du secteur de l'îlot. L'enquête devant avoir lieu portera donc, également, sur la mise en compatibilité du PLU-H, et l'arrêté préfectoral de DUP emportera alors mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur.

La mise en compatibilité du PLU-H n'est pas assujettie à évaluation environnementale, conformément à l'avis de l'autorité environnementale n° 2023-ARA-KKU-3081 du 27 juin 2023.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité fera l'objet d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées et intéressées préalablement à l'ouverture de l'enquête publique ;

Vu ledit dossier ;

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

DELIBERE

1° - Prononce l'engagement de la procédure d'expropriation pour le réaménagement de l'îlot Milan à l'intérieur de la ZAC Part-Dieu ouest à Lyon 3ème.

2° - Approuve le dossier destiné à être soumis conjointement à enquête préalable à la DUP valant mise en compatibilité du PLU-H et à enquête parcellaire.

3° - Autorise le Président de la Métropole à :

a) - signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation,

b) - solliciter auprès de madame la Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfète du Rhône, à l'issue de ces enquêtes, la DUP valant mise en compatibilité du PLU-H et la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet,

c) - prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

4° - Les dépenses totales correspondantes seront imputées sur l'autorisation de programme globale P06, individualisée le 13 décembre 2021 pour un montant de 27 000 000 d'euros en dépenses sur l'opération n° 0P06O2744.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 26 septembre 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230925-311197-DE-1-1 Date de télétransmission : 26 septembre 2023 Date de réception préfecture : 26 septembre 2023
