

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **7 septembre 2011**

Décision n° **B-2011-2600**

commune (s) : Bron

objet : ZAC Terrailon - Engagement de la procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP)

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction des ressources et de la performance

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Michel Reppelin

Date de convocation du Bureau : mardi 30 août 2011

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : jeudi 8 septembre 2011

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Charrier, Daclin, Calvel, Mme Vullien, M. Philip, Mme Pédrini, M. Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Barral, Mme Dognin-Sauze, M. Crédoz, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Vesco, Mme Frih.

Absents excusés : Mme Domenech Diana, M. Buna (pouvoir à M. Bouju), Mme Guillemot (pouvoir à M. Philip), MM. Kimelfeld (pouvoir à Mme Gelas), Crimier (pouvoir à M. Barral), Arrue (pouvoir à Mme Besson), Barge, Sécheresse, Desseigne (pouvoir à Mme Vullien), Mme Peytavin, MM. Blein (pouvoir à Mme Frih), Assi, Julien-Laferrière, David G., Sangalli (pouvoir à M. Reppelin).

Absents non excusés : MM. Rivalta, Lebuhotel.

Bureau du 7 septembre 2011**Décision n° B-2011-2600**

commune (s) : Bron

objet : **ZAC Terrailon - Engagement de la procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP)**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction des ressources et de la performance

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 24 août 2011, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le conseil de Communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008, a délégué au Bureau une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.7.

Situé au nord-est de la commune de Bron, à la frontière des communes de Vaulx en Velin et de Villeurbanne, le quartier du Terrailon constitue l'un des principaux sites de copropriétés fragilisées de l'agglomération.

Il fait l'objet, depuis plus de 10 ans, d'un projet de développement social urbain qui a permis d'engager, dans le cadre du contrat de ville de l'agglomération lyonnaise, puis du Contrat urbain de cohésion sociale (CUCS), de nombreuses actions en matière de requalification des espaces publics, d'intervention sur l'habitat et d'implantation de services publics.

La convention signée avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) le 21 février 2008 a déterminé 5 sous-opérations pour mener à bien le projet de renouvellement urbain du quartier Terrailon.

La dernière de ces sous-opérations concerne l'aménagement du secteur de la copropriété Terrailon, sous forme de Zone d'aménagement concerté (ZAC) et sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine de Lyon.

Par délibération n° 2005-2818 du 11 juillet 2005, le conseil de Communauté a engagé la procédure de concertation préalable sur la totalité du périmètre de l'Opération de renouvellement urbain (ORU) du quartier Terrailon et, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, a défini les objectifs et les modalités de cette concertation.

Par délibération n° 2010-1502 du 31 mai 2010, le conseil de Communauté a approuvé le bilan de concertation et décidé de maintenir les objectifs fixés et les principes d'aménagement du secteur Terrailon, tels que présentés lors de la concertation, à savoir :

- construire un programme de logements offrant une densité intermédiaire autour d'un square public,
- proposer un schéma de composition urbaine qui permette une diversification des typologies bâties,
- favoriser une densité urbaine le long d'une voie nouvelle, axe central du quartier,
- ménager des transitions avec le tissu urbain existant.

Par délibération n° 2010-1709 du 20 septembre 2010, le conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC Terrailon.

Motifs et considération qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération

Le quartier Bron-Terrailon se caractérise par la présence de grandes copropriétés regroupant chacune plusieurs centaines de logements répartis en différents bâtiments, avec leurs espaces communs voies de desserte, parkings, espaces verts.

Ces copropriétés se sont transformées au fil des années en habitat social de fait, résultant d'une spirale de dévalorisation, et souffrent aujourd'hui de grandes difficultés : dégradation du bâti et des parties communes, logements de qualité précaire, difficultés de gestion des copropriétés, rotation importante des propriétaires occupants, niveaux de loyers élevés pour des logements peu entretenus.

L'ensemble des voiries et espaces extérieurs des copropriétés étant privés, la dégradation s'est étendue à ces espaces, sans que les collectivités locales ne puissent le plus souvent intervenir. Cette situation a entraîné le départ de nombreux propriétaires occupants et favorisé une paupérisation de la population et la concentration de difficultés sociales, urbaines et économiques. L'image négative du quartier s'est également transmise aux écoles, leur mauvaise réputation constitue un frein supplémentaire à l'installation de nouvelles populations.

En outre, les formes de l'urbanisme génèrent des dysfonctionnements à l'échelle du quartier la trame viaire, qui contourne les grands ensembles de logements, génère des déplacements peu aisés, avec des distances piétonnes importantes pour l'accès aux services, commerces et arrêts de bus. Les espaces publics sont peu nombreux et pas assez attractifs pour être fédérateurs, seule l'avenue Brossolette et la place Jean Moulin constituent un pôle de centralité à l'échelle du quartier. Enfin, le niveau d'équipement en termes d'animation, d'accueil petite enfance et de locaux culturels apparaît insuffisant au regard des besoins de la population.

Les interventions publiques menées depuis 1989 dans le cadre du contrat de ville puis du contrat urbain de cohésion sociale, même si elles ont permis de contenir les dysfonctionnements les plus graves, n'ont pas enrayé la dégradation du cadre et des conditions de vie sur ce secteur. Face à ce constat, les collectivités ont fait le choix d'une transformation forte et durable à travers un projet de renouvellement urbain ambitieux.

Le site de Bron Terrailon a ainsi été inscrit en Opération de renouvellement urbain (ORU) en comité interministériel des villes le 1er octobre 2001. L'opération fait partie des opérations prioritaires retenues par l'Agence nationale de rénovation urbaine et relève de ces financements.

Un protocole d'accord pour la réalisation de cette opération a été signé le 15 juillet 2002 entre la Communauté urbaine, la ville de Bron, l'Etat, le département du Rhône et la Caisse des dépôts et consignations.

Une convention ANRU pour la mise en oeuvre du projet de renouvellement urbain Bron-Terrailon a été signée le 21 février 2008.

Objectifs poursuivis et modalités de réalisation de l'opération :

Au regard des dysfonctionnements urbains et des difficultés sociales du quartier, l'opération de la ZAC Terrailon à Bron poursuit les objectifs suivants :

- *améliorer l'offre de logements et la mixité des fonctions* : le projet doit permettre le renouvellement urbain du quartier avec la création d'une mixité des fonctions (espaces et équipements publics) et une offre de logements diversifiée améliorant le cadre de vie des habitants et diversifiant les produits d'habitat,

- *améliorer les déplacements au sein du quartier et l'offre de stationnement* : les démolitions-reconstructions et réhabilitations d'immeubles s'accompagneront de la création de 4 voies nouvelles qui faciliteront les déplacements et ouvriront le quartier sur l'extérieur, ce qui n'était pas le cas auparavant. Le projet prévoit également la création de 206 places de stationnement le long des voiries créées ou requalifiées ainsi que la création de stationnements pour chaque programme de logements permettant de répondre aux besoins des résidents,

- *améliorer le milieu naturel et le cadre de vie* : le projet s'accompagne d'aménagements paysagers de qualité en cœur d'îlots et au sein du square public situé entre l'église et la rue Hélène Boucher à l'est qui faciliteront l'appropriation du projet de la part des riverains. Le square, lieu de rencontre et de vie, contribuera à rendre le quartier plus agréable et vivant,

- *améliorer l'attractivité du quartier Terrailon* : l'ensemble des aménagements contribuera à transformer en profondeur le quartier Terrailon et à le rendre plus attractif. Le projet intègre, notamment, le développement des commerces et des services,

- *améliorer la performance énergétique et le confort des bâtiments* : la densité proposée dans le projet et les formes bâties associées vont dans le sens de la sobriété énergétique et la réduction des consommations. Les nouveaux bâtiments créés auront des meilleures performances énergétiques que les bâtiments détruits ou réhabilités dans le cadre de l'opération. Enfin, le projet améliorera le confort visuel et acoustique des habitants.

L'aménagement et l'équipement de la ZAC Terraillon seront réalisés sous la forme d'une concession d'aménagement définie aux articles L 300-4 et suivants du code de l'urbanisme après mise en œuvre d'une procédure de mise en concurrence prévue aux articles R 300-11-1 à R 300-11-6 du code de l'urbanisme.

Le périmètre de la ZAC, qui concerne une superficie d'environ 6,2 hectares, est délimité à l'ouest par l'avenue Pierre Brossolette, au nord par la rue Guillemin, au sud par la rue Marcel Bramet et à l'est par la rue Hélène Boucher.

Il est, de plus, traversé par la rue Guynemer qui permet de rejoindre la rue Guillemin à la rue Bramet.

Le projet de ZAC Terraillon comprend :

- la réalisation d'une nouvelle trame viaire hiérarchisée selon la densité des équipements/logements desservis et selon des volontés de structuration nouvelle,
- la création de nouveaux logements sur la partie sud du quartier Terraillon,
- le maintien du square au sud du secteur,
- la structuration d'un axe de centralité le long de la rue Bramet redressée.

La nouvelle trame viaire créée valorisera 3 axes est-ouest comme axes structurants avec une voie nouvelle en partie centrale. Les profils de voie seront adaptés à la structuration urbaine et résidentielle. Le plan des déplacements intégrera les circulations modes doux. Les dispositions de stationnement viseront à maîtriser la présence de la voiture dans le quartier.

Un square public largement dimensionné permettra de repositionner l'ensemble multisports actuellement situé rue Guynemer. Il est également prévu d'aménager des jeux pour enfants ainsi que des espaces de détente pour les familles. Une interface arborée à proximité des îlots bâtis apportera de l'ombre aux façades orientées au sud et qualifiera les vues sur le parc.

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC Terraillon donne la possibilité de réaliser une Surface hors oeuvre nette (SHON) de 27 300 mètres carrés de logements.

Ce programme de construction permettra la création d'environ 315 logements dont 35 % à vocation sociale ou intermédiaire.

Des acquisitions foncières sont nécessaires pour mener à bien cette opération. Les négociations avec certains propriétaires n'ayant pu aboutir, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation.

La Communauté urbaine doit donc, sur le fondement de l'article L 11-1 du code de l'expropriation, solliciter auprès de monsieur le Préfet une Déclaration d'utilité publique (DUP).

Le projet n'étant pas conforme au Plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté urbaine opposable, une procédure de mise en compatibilité du PLU, sur le fondement de l'article L 123-16 du code de l'urbanisme, s'impose.

En effet, le projet est situé en zones UB2, UI1 et UC1b avec polygone d'implantation au PLU de la Communauté urbaine.

Or, le projet n'apparaît pas conforme aux règles de la zone UB2 mais correspond au zonage UC1 du PLU assorti de prescriptions concernant les hauteurs et les emprises adaptées aux différents îlots de la ZAC (UC1c et UC1b avec coefficient d'emprise au sol -CES- graphique de 0,50).

Par ailleurs, le projet, dans sa partie située en zone UI1, n'apparaît pas conforme aux règles de la zone UI1 au PLU mais correspond, compte tenu de sa forme urbaine et de son épannelage, au zonage UC1b avec CES graphique de 0,50.

Enfin, le projet en ce qu'il prévoit, à l'angle de l'avenue Pierre Brossolette et de la voie nouvelle est-ouest, la construction d'un immeuble de logement situé à l'extérieur du polygone d'implantation inscrit dans la zone UC1b, n'apparaît pas conforme aux règles spécifiques de cette zone UC1 et rend nécessaire l'extension vers le nord du zonage UC1b et du polygone d'implantation.

Le règlement du PLU nécessite donc la mise en compatibilité du PLU et l'inscription, en lieu et place des zones UB2, UI1 et UC1, d'un zonage UC1 assorti de prescriptions concernant les hauteurs et les emprises adaptées aux projets sur les différents îlots de la ZAC (UC1c et UC1b avec CES graphique de 0,50) ainsi que l'extension vers le nord du zonage UC1b et du polygone d'implantation existant.

En outre, les travaux d'aménagement de la ZAC Terraillon imposent la suppression d'une faible surface d'espaces végétalisés à mettre en valeur.

Il est donc nécessaire de réduire cette disposition graphique sur l'îlot à bâtir concerné au PLU pour permettre la réalisation du projet.

La limite du périmètre de déclaration d'utilité publique affecte par endroits des emprises soumises au régime de la copropriété. La déclaration d'utilité publique prévoira, en conséquence, que les emprises expropriées seront retirées de la propriété initiale, conformément à l'article L 11-5-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité du PLU a été établi.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comporte une estimation sommaire et globale des dépenses se décomposant comme suit :

Libellé	Montant	Montant
travaux (incluant travaux d'espaces publics, démolitions, maîtrise d'œuvre)	6 927 365 € HT	8 285 128,54 € TTC
études	595 910 € HT	712 708,36 € TTC
commercialisation/communication/aménageur, etc.	5 906 276 € HT	7 063 906 € TTC
Sous-total	13 429 551 € HT	16 061 743 € TTC
acquisitions foncières	19 104 000 €	19 104 000 €
Total	32 533 551 € HT	35 165 743 € TTC

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Décide l'engagement de la procédure d'expropriation et de mise en compatibilité du PLU pour le projet de ZAC Terraillon à Bron.

2° - Approuve les dossiers destinés à être soumis à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du PLU.

3° - Autorise monsieur le Président à :

a) - solliciter de monsieur le Préfet du Rhône, à l'issue des enquêtes, la déclaration d'utilité publique des travaux emportant mise en compatibilité du PLU,

b) - demander à monsieur le Préfet l'application de l'article L 11-5-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

c) - signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation.

4° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur l'autorisation de programme globale ORU Terraillon acquisitions copropriétés, individualisée sur l'opération n° 0827, le 21 juin 2005 pour la somme de 41 872 197 € en dépenses.

5° - Le montant à payer sera prélevé sur les crédits à inscrire au budget principal de la Communauté urbaine - exercices 2012 et suivants - compte 213 200 - fonction 824 - opération n° 0827.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 8 septembre 2011.