

GRANDLYON
communauté urbaine

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DU BUREAU

Bureau du **8 octobre 2012**

Décision n° **B-2012-3621**

commune (s) : Villeurbanne

objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation - Abrogation de la décision n° B-2011-2169 du Bureau du 14 mars 2011

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Rapporteur : Monsieur Barral

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation du Bureau : lundi 1er octobre 2012

Secrétaire élu : Madame Dounia Besson

Compte-rendu affiché le : mardi 9 octobre 2012

Présents : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Domenech Diana, MM. Buna, Charrier, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Abadie, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Charles, Colin, Barral, Desseigne, Mme Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Rivalta, Assi, Julien-Laferrière, David G..

Absents excusés : Mme Guillemot (pouvoir à M. Darne J.), M. Calvel, Mmes Pédrini, Dognin-Sauze (pouvoir à M. Kimelfeld), M. Crédoz, Mme Peytavin (pouvoir à M. Passi), MM. Blein (pouvoir à M. Bouju), Vesco, Mme Frih, M. Sangalli (pouvoir à M. Reppelin).

Absents non excusés : MM. Daclin, Arrue, Barge, Brachet, Sécheresse, Lebuhotel.

Bureau du 8 octobre 2012**Décision n° B-2012-3621**

commune (s) : Villeurbanne

objet : **Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord - Engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'expropriation - Abrogation de la décision n° B-2011-2169 du Bureau du 14 mars 2011**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier

Le Bureau,

Vu le projet de décision du 26 septembre 2012, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil de communauté, par sa délibération n° 2008-0006 du 25 avril 2008 modifiée, 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.

Contexte général du projet

Deuxième ville de l'agglomération lyonnaise par sa population, Villeurbanne est le prolongement naturel de l'hypercentre de l'agglomération, tout en se démarquant par une histoire et une identité propre, fidèle à une tradition d'avant garde sociale architecturale et urbaine, et à un fort héritage culturel ouvrier.

Ainsi, elle a su conserver une centralité relativement autonome, avec des fonctions et équipements culturels (Théâtre national populaire -TNP-, Maison du livre de l'image et du son, etc.) qui ont une attractivité dépassant les limites communales. Cette centralité est incarnée par la grande pièce urbaine : les Gratte-Ciel.

Dans une composition urbaine nord-sud, les Gratte-Ciel prennent place dans un tissu urbain fait de réseaux viaires historiques est-ouest, au sein de constructions basses, qui ont connu des substitutions progressives au cours du XX^e siècle, expliquant les difficultés propres du centre de Villeurbanne :

- le peu d'itinéraires inter quartiers nord-sud et les difficultés d'épaississement du centre-ville, au-delà du cours Emile Zola,

- une très grande hétérogénéité de bâtiments de forme et d'époque différentes, qui perturbe l'agencement structuré des Gratte-Ciel.

Face à l'enjeu de conforter le centre-ville de Villeurbanne, plusieurs projets d'aménagement sur le secteur des Gratte-Ciel, en continuité des opérations déjà réalisées telles que l'aménagement de la place Lazare Goujon ou la requalification de l'avenue Henri Barbusse, visent à renforcer cette centralité. Ainsi en est-il du réaménagement du cours Emile Zola, du projet de liaison transports en commun A 7 en site propre desservant le centre de Villeurbanne, ou encore du projet d'extension du centre-ville sur le site Gratte-Ciel nord.

Par délibération n° 2011-2059 du 7 février 2011, le Conseil de communauté a approuvé la création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord. L'aménagement de ce secteur de 7 hectares environ, au nord du centre-ville historique de Villeurbanne, a pour objectif d'organiser la mutation du centre urbain d'une ville de 140 000 habitants.

Le site de l'opération, délimité au nord par la rue Francis de Pressensé, au sud par le cours Emile Zola, à l'ouest par la rue Hippolyte Kahn et à l'est par la rue Jean Bourgey, est entièrement urbanisé, mêlant des tissus urbains de natures et d'usages différents : grands habitats collectifs, habitat individuel, activités artisanales, commerces de proximité en pied d'immeuble.

Le secteur urbain Gratte-Ciel nord a peu évolué depuis une vingtaine d'années, apparaissant aujourd'hui "en attente".

Le réseau viaire s'articule autour de 2 axes structurants est-ouest, le cours Emile Zola et la rue Francis de Pressensé, supportant les plus forts trafics. Le maillage nord-sud est un réseau de desserte plus locale (rues Léon Chomel, Jean Bourgey, Hippolyte Kahn).

Les cheminements piétons et cycles sont discontinus, le centre de la zone restant peu perméable aux circulations. En particulier, les équipements sportifs et le lycée sont d'accès peu lisible.

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

Le projet d'aménagement Gratte-Ciel nord doit permettre de constituer un grand centre-ville et un pôle d'agglomération, intégrant systématiquement une réflexion sur le développement durable à travers les objectifs suivants :

- constituer un grand centre-ville attractif et un pôle d'agglomération, notamment en calibrant et en qualifiant fortement l'offre d'équipements et de commerces afin d'apporter une réponse de proximité aux besoins des habitants,
- réussir une opération exemplaire avec une exigence de qualité architecturale et de modernité imposée par la cohabitation du patrimoine emblématique des Gratte-Ciel,
- pacifier le centre-ville en privilégiant les modes doux et les transports en commun ;
- promouvoir une ambition forte de développement durable, en optant notamment pour des choix architecturaux et partis d'aménagement qui répondent aux exigences de haute qualité environnementale.

Les orientations d'aménagement sur le quartier

Face aux enjeux énumérés ci-dessus, un ensemble d'études a été réalisé :

- études de faisabilité par l'agence Devillers, urbaniste en charge de l'élaboration du plan de composition urbaine depuis fin 2007,
- études complémentaires en matière de qualité environnementale, stationnement et déplacements, commerces, pollution des sols, etc.,
- apports de la concertation réglementaire, dont la dernière, préalable à la création de la ZAC, a été approuvée par délibération n° 2011-2058 du Conseil de communauté du 7 février 2011,
- apports de la démarche de participation citoyenne (conférences débats, ateliers de concertation, réunions publiques).

Ces études ont permis de définir prioritairement les orientations d'aménagement suivantes :

- le développement des espaces publics, à travers la création de liaisons piétonnes et circulées, afin d'assurer l'accroche du secteur Gratte-Ciel nord avec le Centre-ville historique ainsi que la desserte interne du quartier. Il s'agira, en outre, de favoriser les espaces de rencontres et d'échanges ainsi que le développement des modes doux, en articulation avec les projets connexes (ligne forte A 7, réaménagement du cours Emile Zola),
- le renforcement des équipements de proximité, répondant tout à la fois aux besoins générés par le projet mais aussi aux besoins communaux, qu'il s'agisse d'offre éducative, culturelle, sportive, etc.,
- le développement d'une offre commerciale, permettant de renforcer la dynamique existante sur le centre-ville actuel et d'assurer pleinement une fonction de centralité,
- la production d'une offre de logements diversifiée, répondant à la qualité et à la densité des Gratte-Ciel historiques ; il s'agira de réaliser un programme de logements mixte, créatif et innovant,

- le renforcement de la place du végétal, permettant d'offrir une meilleure qualité d'usage et de confort visuel.

Ces orientations devront permettre d'assurer un développement équilibré de l'ensemble des fonctions et usages et d'offrir une densité de centre urbain, avec un principe d'imbrication des programmes (commerces et logements).

Description du projet

La trame urbaine définie par le projet comprendra des liaisons circulées et piétonnes :

- le prolongement de l'avenue Henri Barbusse, liaison structurante nord-sud entre le cours Emile Zola et la rue Francis de Pressensé. Cet espace public sera à dominante piétonne, d'une largeur d'environ 20 mètres, conçu pour permettre l'accueil éventuel de la ligne de transports en commun A 7,

- le prolongement de la rue Racine jusqu'à la rue Francis de Pressensé, d'un gabarit d'environ 15 mètres, qui combinera circulation modérée (accès au quartier et aux parkings) et modes doux,

- la création d'un nouveau parcours piétonnier est-ouest, permettant de desservir le lycée reconstruit et les équipements. Il s'agira d'un vaste espace à dominante piétonne, constitué de plusieurs séquences entre la rue Jean Bourgey et la rue Hippolyte Kahn, dont une véritable place de 25 à 30 mètres de large environ, avec des terrasses de cafés et restaurants.

Le programme de construction

Au stade des études de faisabilité, le programme de construction comprend :

- entre 58 000 et 63 000 mètres carrés de surface de plancher (SP) logements, soit entre 850 et 900 logements, répartis en îlots d'habitat collectif, dont le type de financement (locatif social, accession sociale ou libre) sera affiné en fonction des orientations du programme local de l'habitat (PLH) communautaire,

- environ 27 000 mètres carré de SP de surfaces commerciales et de services. Ce programme se répartira en grande partie le long de l'avenue Henri Barbusse prolongée et sur le secteur central du projet avec une variété de formats, de la petite boutique à la grande surface alimentaire, en passant par des moyennes surfaces,

- environ 4 000 mètres carrés de SP de bureaux, ce programme trouvant sa place le long du cours Emile Zola (ancien site SHELL),

- environ 20 000 mètres carrés de SP d'équipements publics. L'aménagement de la ZAC conduira à la reconstruction du lycée Brossolette (11 200 mètres carrés de SP). Par ailleurs, le programme des équipements publics comprendra la création d'un équipement sportif (3 000 mètres carrés de SP), d'un groupe scolaire (4 000 mètres carrés de SP) et d'un équipement petite enfance (800 mètres carrés de SP) nécessaires pour répondre aux besoins générés par l'opération.

Des acquisitions foncières sont nécessaires pour mener à bien cette opération : environ 80 propriétaires sont concernés, dont 13 copropriétés, et la présence de plus d'une vingtaine d'activités commerciales sur le site du projet est recensée. Les négociations avec certains propriétaires n'ayant pu aboutir, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation. Ainsi, par décision n° B-2011-2169 du 14 mars 2011, le Bureau a une première fois engagé la procédure de déclaration d'utilité publique. La hauteur des constructions prévues dans le projet n'étant pas compatible avec le PLU, le dossier a dû être complété d'une mise en compatibilité du PLU et l'engagement de la procédure est à nouveau soumis au vote du Bureau.

La Communauté urbaine de Lyon doit donc, sur le fondement de l'article L 11-1 du code de l'expropriation, solliciter auprès de monsieur le Préfet de la Région Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, une déclaration d'utilité publique (DUP) ainsi que la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de ce projet.

La limite du périmètre de DUP affecte par endroits des emprises soumises au régime de la copropriété. La DUP pourra prévoir 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.

De plus, conformément à l'article L 123-16 du code de l'urbanisme, une procédure de mise en compatibilité du PLU de la Communauté urbaine, qui se traduit par une adaptation de tous les éléments du PLU non compatibles avec le projet, est nécessaire. En effet, le secteur compris dans le périmètre faisant l'objet de la DUP, actuellement couvert par les zonages UCZ, UBa et Ulb, se verra attribuer un seul zonage, à savoir UAGC. Suite à l'étude des besoins en équipements et en espaces publics induits par l'extension du centre-ville, certaines prescriptions graphiques du règlement seront également mises en compatibilité. Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la Commune de Villeurbanne se verront complétés par la création d'une orientation d'aménagement relative à des quartiers ou secteurs (OAQS).

Par ailleurs, sont soumis à l'approbation du Conseil du 8 octobre 2012 : le bilan de la concertation préalable à la révision de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) présente sur le périmètre du projet, qui s'est déroulée du 9 janvier au 24 août 2012 inclus, en vue de la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) des Gratte-Ciel et le dossier d'arrêt de projet en vue de la création de l'AVAP.

Un dossier d'enquête conjointe, préalable à la DUP, à l'enquête parcellaire et de mise en compatibilité du PLU a été établi.

Le dossier de DUP comporte une estimation sommaire et globale des dépenses nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement, au stade des études de faisabilité, d'un montant prévisionnel de 138 300 000 €, se décomposant comme suit :

Nature des dépenses	Montants
travaux :	
. démolition, dépollution, espaces publics	29 000 000 € TTC
. équipements de superstructure (équipement petite enfance, groupe scolaire, équipement sportif, lycée)	60 000 000 € TTC
études (études techniques, rémunérations)	4 000 000 € TTC
<i>Sous-total</i>	<i>93 000 000 € TTC</i>
acquisitions foncières restant à réaliser	45 300 000 €
Total	138 300 000 €

Le montant des acquisitions foncières déjà réalisées par la Communauté urbaine s'élève à 9 000 000 € environ.

Une autorisation de programme complémentaire pour poursuivre les acquisitions foncières sera soumise au vote du Conseil du mois de novembre 2012 ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Prononce l'engagement de la procédure d'expropriation pour la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gratte-Ciel nord à Villeurbanne.

2° - Approuve le dossier destiné à être soumis à enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), constitué conformément à l'article R 11-3 I du code de l'expropriation et à l'article R 123-8 du code de l'environnement, à enquête parcellaire et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU).

3° - Abroge la décision n° B-2011-2169 du 14 mars 2011 par laquelle le Bureau avait engagé la procédure d'expropriation une première fois.

4° - Autorise monsieur le Président à :

a) - solliciter de monsieur le Préfet de la Région Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, à l'issue des enquêtes, la DUP des travaux emportant mise en compatibilité du PLU et la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet,

b) - demander à monsieur le Préfet de la Région Rhône-Alpes, Préfet du Rhône, 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.

5° - Les dépenses correspondant aux acquisitions foncières seront imputées sur les crédits inscrits et à inscrire au budget principal - compte 2132 - fonction 824 - opération n° 0P06O2121 Gratte-Ciel nord.

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

Reçu au contrôle de légalité le : 9 octobre 2012.